

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Str. 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Wohnhaus mit Nebengebäuden
Geschwister-Scholl-Straße 20
28832 Achim

Grundstücksgröße: 910 m²

Wohnfläche: ca. 102,6 m² (+ 16,2 m² Wintergarten + 14,4 m² Spitzbd.)

Wertermittlungstichtag: 25.07.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstr. 40
28832 Achim

Geschäftsnummer: NZS 12 K 3/24

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 49 Seiten und 13 Anlagen mit 34 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse.....	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung	8
2	Grundstück – Befund.....	9
2.1	Grundstücksdaten	10
2.2	Bestandsangaben.....	10
2.3	Grundstückslage.....	11
2.4	Grundstücksform und Topografie	14
2.5	Baugrundverhältnisse.....	15
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	16
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen.....	17
2.8	Erschließung	17
3	Gebäude – Befund	19
3.1	Gebäudedaten.....	19
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten.....	20
3.3	Grundriss und Raumprogramm	21
3.4	Baubeschreibung Wohnhaus (Position 1).....	23
3.5	Baubeschreibung Nebengebäude (Position 2).....	25
3.6	Baubeschreibung Garage (Position 3).....	25
3.7	Baubeschreibung Wintergartenanbau (Position 4).....	26
3.8	Energetische Qualität	26
3.9	Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
3.10	Baumängel und Bauschäden	27
3.11	Bau- und Erhaltungszustand	27
3.12	Miet- und Pachtverhältnisse	27
3.13	Zubehör	28
4	Bewertung	29
4.1	Baurechtliche Besonderheiten	29
4.2	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse.....	31
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
4.4	Bodenwert	33
4.5	Sachwert	36
4.6	Vergleichswert	44
5	Verkehrswert	47
5.1	Legaldefinition	47
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes	47
5.3	Verkehrswert (Marktwert)	48
	Anlagen.....	49

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	04.07.2024
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 3/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	25.07.2024
Qualitätsstichtag:	25.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	25.07.2024
Abschluss der Recherchen:	08.10.2024
Besichtigungsteilnehmer:	Claus Schröder, Sachverständiger
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde, bis auf den Dachraum des Nebengebäudes (Position 2), weitestgehend von innen und außen besichtigt. Aufgrund des bewohnten Zustands mit Hausrat und vielen weiteren eingestellten Sachen war jedoch keine umfassende Innenbesichtigung möglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Zollstock, Digitalkamera
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	
Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Bierden Blatt 525 vom 15.02.2024
Beschaffte Unterlagen/Auskünfte:	Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 25.07.2024

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 18.09.2024

Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2024

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 01.10.2024

Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) vom 07.10.2024

Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 08.10.2024

Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, der IHK Hannover unter hannover.ihk24.de und der Stadt Achim unter www.achim.de; weitere Quellen sind im Text benannt

Wichtigste Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – [II. BV](#)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Wichtigste Normen/Regelwerke:

NORM DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.*

NORM DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*

NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*

NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*

Wichtigste Literatur

- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2023 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexen.* Köln: Rudolf Müller, 2022. – ISBN 978-3-481-04460-2
- [2] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [3] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 9., aktualisierte Auflage.* Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3
- [4] Schmitz, Heinz; Krings, Edgar; Dahlhaus, Ulrich J.; Meisel; Ulli. *Baukosten 2020/21 : Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung.* 24., neu bearbeitete Auflage Essen: Wingen, 2020. – ISBN 978-3-8028-0616-2

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Lage	Geschwister-Scholl-Str. 20 28832 Achim
Auftraggeber	Amtsgericht Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	25.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung	25.07.2024
Abschluss der Recherchen	08.10.2024

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	910 m ²
Immobilienart	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	Wohnhaus Pos. 1 1967 Nebengebäude Pos. 2 1967/68 Garage Pos. 3 ca. 1983
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Wohnhaus Pos. 1 ca. 186 m ² Nebengebäude Pos. 2 ca. 42 m ² Garage Pos. 3 ca. 43 m ²
Wohnfläche (DIN 283)	Wohnhaus Pos. 1 ca. 103 m ² +Winterg.anbau Pos. 4 ca. 16 m ² +Spitzboden Pos. 1 ca. 14 m ² Gesamt ca. 133 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert (gerundet)	220.000 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	378.250 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,84
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorlä.)	378.250 €
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale -	18.238 €
Wert des Zubehörs	300 €
Grundstückssachwert (gerundet)	300.000 €
Vergleichswert (gerundet)	300.000 €

Verkehrswert **300.000 €**

Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	2.256 €/m ²
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	0,73

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird laut den Eigentümern nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.1.
- Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch Altlastenauskunft.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein 910 m² großes, bebautes Grundstück im Ortsteil Bierden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Eckgrundstück liegt auf der Ostseite der Geschwister-Scholl-Straße an deren nördlichem Ende Ecke Heidacker. Es ist Teil einer Siedlung, die ursprünglich in den 1960er-Jahren von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA Bremen errichtet wurde. Die Bebauung umfasst ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ein Nebengebäude mit Garage, eine an das Wohnhaus angebaute Garage sowie weitere Nebenanlagen.

Das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde 1967 in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet, das Nebengebäude wurde ca. 1968 nach Süden um eine Garage erweitert. Ca. 1983 wurde eine weitere Garage östlich an das Wohnhaus angebaut. Zusätzlich befindet sich an der südlichen Traufseite des Wohnhauses ein Wintergartenanbau, der jedoch nicht in den Genehmigungsunterlagen enthalten ist. Des Weiteren befindet sich abweichend von der Genehmigungsplanung auf der nördlichen Dachseite eine Schleppdachgaube. Weiterhin ist der Spitzboden des Wohnhauses abweichend von der Genehmigungsplanung zu Wohnzwecken ausgebaut.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freigelegt oder nicht zugänglich waren, wurden nicht geprüft. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheits- oder umweltgefährdende Baumaterialien, zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Über die Beschaffenheit der nicht geprüften Teile kann keine Aussage gemacht werden. Dieses Gutachten darf nicht dahingehend ausgelegt werden, dass es die Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudebestands bestätigt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Immobilie bzw. des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerke (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

2 Grundstück – Befund

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bierden der Stadt Achim im Landkreis Verden in Niedersachsen. Das Eckgrundstück liegt auf der Ostseite der Geschwister-Scholl-Straße an deren nördlichem Ende Ecke Heidacker. Das Grundstück ist 910 m² groß und mit einem Wohnhaus mit Wintergartenanbau, einem Nebengebäude, einer Garage und Nebenanlagen bebaut. Es ist in Abbildung 1 nachträglich gelb markiert.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Geschwister-Scholl-Straße 20

PLZ / Ort: 28832 Achim

Ortsteil: Bierden

Landkreis: Verden

Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim

Grundbuch von: Bierden

Blatt: 525

Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden

Gemarkung: Bierden

Flur: 2

Flurstück: 336/22

Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)

Grundstücksgröße: 910 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Wohnhaus (teilunterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss -Spitzboden ausgebaut-) mit Wintergartenanbau, Nebengebäude, Garage und Nebenanlagen

Nutzungen in der Straße: Wohnbebauung

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Grenzbebauung und nachbarliche Grenzbebauung sind vorhanden. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Stadt Achim hat eine Gesamtfläche von ca. 68,1 km² und 32.961 Einwohner. Damit ist sie von der Einwohnerzahl her die größte Stadt im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km² umfasst und 141.349 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Stadt gliedert sich in zwei Ortschaften und sieben Ortsteile. Achim liegt südöstlich der Freien Hansestadt Bremen verkehrstechnisch günstig am Autobahnkreuz Bremen. Das Stadtgebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Über Bundesautobahnen ist Achim über die A 1 (Hamburg–Bremen, Anschlussstelle Achim/Oyten) sowie die A 27 (Cuxhaven–Walsrode, Anschlussstellen Achim-Nord und Achim-Ost) zu erreichen. Weiterhin ist die Stadt direkt an die Hauptstrecke Bremen–Hannover des Schienennetzes der Deutschen Bahn (DB Netz AG) angebunden. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Bremen.

Die Arbeitslosenquote lag Kreis Verden im Juni 2024 bei durchschnittlich 3,9 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 5,7 % und dem Bundesdurchschnitt von 5,8 % im gleichen Zeitraum (Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>; Abrufdatum 08.10.2024).

Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für die Stadt Achim liegt die für 2024 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 104,0 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 74,6 (Quelle: IHK Stade unter www.stade.ihk24.de; Abrufdatum 08.10.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von $74,6 \div 104,0 \times 100 \approx 71,7$, ein für ein Mittelzentrum sehr niedriger Wert. Das liegt meines Erachtens u. a. an der fehlenden Versorgungstradition, der relativ dörflichen, bandförmigen Siedlungsstruktur und der wettbewerbsintensiven Lage der Stadt Achim im Spannungsfeld von attraktiven Einkaufsangeboten in Bremen (u. a. Einkaufszentrum Weserpark mit umgebenden Fachmärkten nahe dem Bremer Kreuz) und im nordöstlich benachbarten Posthausen (Einkaufszentrum Dodenhof). Die Beschäftigungsquote (15- bis unter 65-Jährige) liegt bei 67,6 % (Stand 30.06.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Steuer-Hebesätze liegen zum Wertermittlungsstichtag in Achim für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) bei 380 %, für Grundvermögen (Grundsteuer B) bei 420 % und für die Gewerbesteuer bei 445 % (Quelle: Stadt Achim unter www.achim.de; Abrufdatum 08.10.2024).

Achim verfügt über sechs Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, eine integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien, eine Förderschule mit Außenstelle und weitere Lernangebote.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim 1990–2023

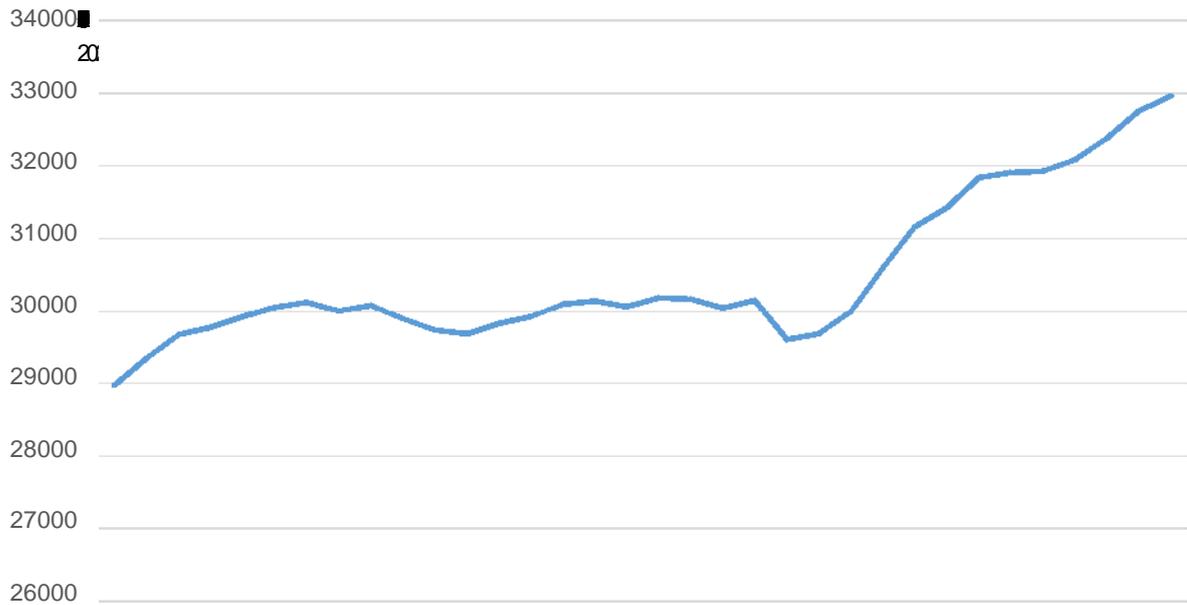


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung Stadt Achim im Vergleich

■ 2023

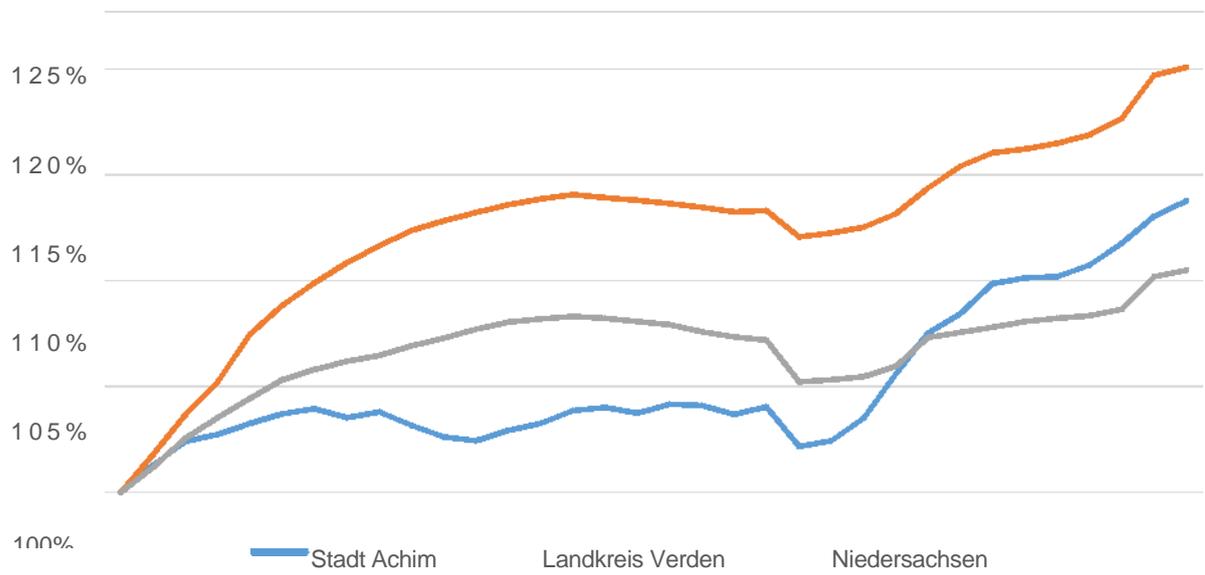


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Achim 1990–2023 im Vergleich, ab 2011 nach neuer statistischer Ausgangsbasis „Zensus 2011“, alle Daten zum Stichtag 31.12.
 Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. Z100001G; eigene Darstellung

Die Stadt Achim kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2). Das liegt auf der einen Seite an der Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf der anderen Seite am Trend der vergangenen Jahrzehnte, die Großstadt in Richtung Land zu verlassen und dort Eigentum zu erwerben. Die Bevölkerung in Achim wuchs zwischen 1990 und 2022 um insgesamt rund + 13,8 %, was jedoch im Vergleich zu dem Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 20,1 %) im gleichen Zeitraum gering ist (siehe Abbildung 3).

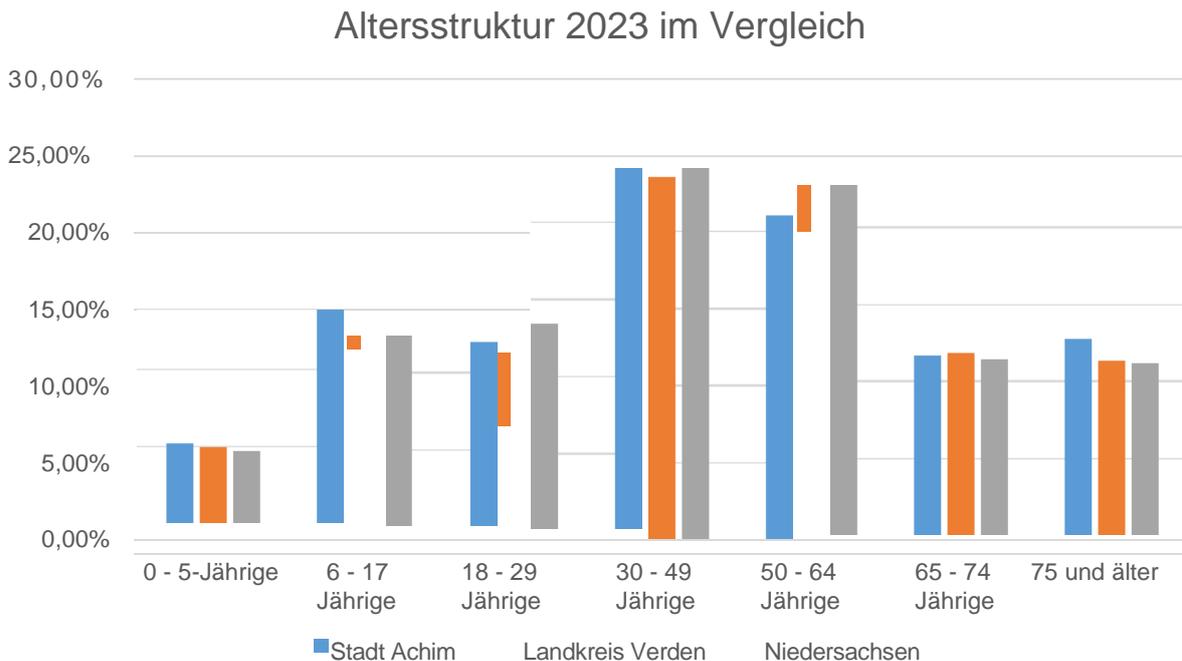


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2023

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

Die Altersstruktur der Stadt Achim weist einen im Vergleich geringen Anteil junger Erwachsener und 50- bis 64-Jähriger, aber einen großen Anteil von Minderjährigen und alter Menschen ab 75 Jahren auf (siehe Abbildung 4).

Für 2037 wird eine Veränderung des Durchschnittsalters gegenüber 2017 von -0,4 Jahren prognostiziert. Diese „Verjüngung“ ist im Vergleich zu Bremen mit den Umlandgemeinden außergewöhnlich und wird nur von der Gemeinde Lilienthal mit einer prognostizierten Veränderung von -1,0 Jahren unterboten. Die Bevölkerungszunahme bis 2037 gegenüber dem Basisjahr 2017 wird für Achim mit 13,4 % prognostiziert, für das gesamte Gebiet des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen jedoch nur mit 3,6 % (vgl. u. a. Daten des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter <http://www.demografie-monitoring.de>; Zugriff am 08.10.2024).

Mikrolage

Das Eckgrundstück liegt auf der Ostseite der Geschwister-Scholl-Straße an deren nördlichem Ende Ecke Heidacker. Es ist Teil einer Siedlung, die ursprünglich in den 1960er-Jahren von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA Bremen errichtet wurde. Die Gemeindestraße liegt in einer „Tempo-30-Zone“. Das regelmäßig geschnittene Grundstück hat entsprechend dem First des Wohngebäudes eine West-Ost-Ausrichtung, wobei die Geschwister-Scholl-Straße nach Westen und die Straße Heidacker nach Norden hin liegen. Östlich grenzt das Wertermittlungsobjekt an ein mit einem neuen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Heidacker liegt nördlich eine Reihenhaussiedlung; ansonsten ist das Wertermittlungsobjekt von Ein-/Zweifamilienhäusern umgeben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut zu Fuß oder mit Fahrrad/Pkw/ÖPNV erreichbar.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestelle	Bierden Heidacker	<1/4 km
Bahnhof	Achim	2 km
Stadtzentrum	Achim	2 1/2 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	16 km
	Weser-Park Bremen	6 1/2 km
Autobahn	A 27 AS Achim-Nord	3 1/2 km
	A 1 AS Uphusen	4 km
Internationaler Flughafen	Bremen	19 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik – Krankenhaus Achim	1 km
Nächste Kindertagesstätte	Kompetenzzentrum/Hort Bierden	1/2 km
Nächste Grundschule	Grundschule Bierden	1/2 km

Immissionslage

Es sind übliche Belastungen durch Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrswegen sowie übliche Immissionen durch die Nutzung und den Zu- und Abfahrtsverkehr der umliegenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Gesamturteil:	mittlere bis gute Wohnlage
Klassifizierung:	einfach – mittel – gut – sehr gut

2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfronten:	ca. 24 m (Geschwister-Scholl-Straße), ca. 37 m (Heidacker)
Grundstücksgröße:	910 m ²
Grundstücksform:	mehreckig
Topografische Lage:	normal

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund: Soweit ersichtlich handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.

Altlasten: Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Dem Landkreis Verden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Nach Angaben des Landkreises befindet sich auf dem Grundstück eine oberirdische Heizöllagerung mit 4.000 l Fassungsvermögen und einer unterirdischen Rohrleitung. Die nächstgelegene Altablagerung „In den Bergen“ Aktenzeichen 70/760-01-01-04 befindet sich in ca. 135 m Entfernung. Hinweise auf Schadstoffverlagerungen auf dem o. g. Flurstück sind nicht aktenkundig, können aber nach Aussage der Behörde im Hinblick auf versickerungsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden, siehe hierzu die Angaben in der Anlage.

Ich habe jedoch weder Bodenuntersuchungen noch weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Hinweis: Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit dem 18.05.1990 rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Ortfeld II“ der Stadt Achim. Für das Wertermittlungsobjekt ist eine Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne des § 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 (BauNVO 1977) festgesetzt. Der Nutzungskatalog wird dabei in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,3 begrenzt. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Weitere Festsetzungen finden sich im Auszug aus dem Bebauungsplan im Anhang des Gutachtens.

Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Baulasten: Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast gemäß § 81 NBauO belastet.

Denkmalschutz: Die Bauakte und der Flurstücksnachweis enthalten keinen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten ist. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Nach Informationen der Stadt Achim ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen: Im übersandten Grundbuchauszug sind in Abteilung II keine Eintragungen vorhanden.

Hinweis: Gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden sind in diesem Gutachten nicht aufgeführt. Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung, entgegen der üblichen Verfahrensweise, im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2.

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte: Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt worden. Ich habe hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart: Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)

Straßenausbau: im Bereich des Grundstücks gepflasterte Fahrbahnen; Beleuchtung durch Straßenlaternen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Strom
öffentliche Kanalisation

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Gebäude – Befund

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Position 1), einem Nebengebäude (Position 2), einer an den östlichen Giebel des Wohnhauses angebauten Garage (Position 3), einem an der südlichen Traufseite des Wohnhauses befindlichen Wintergartenanbau (Position 4) sowie weiteren Nebenanlagen bebaut (siehe Abbildung 5 und Liegenschaftskarte im Anhang).

Für den Wintergartenanbau (Position 4) finden sich keine Bauunterlagen in der Bauakte (siehe Bauunterlagen im Anhang).

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Wohnhaus	ca. 1967
2	Nebengebäude	ca. 1967/68
3	Garage	ca. 1983
4	Wintergarten und weitere Nebengebäude/-anlagen	unbekannt

Brutto-Grundflächen – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Wohnhaus	ca. 186,5 m ²
2	Garage	ca. 42,4 m ²
3	Carport	ca. 43,1 m ²

Wohnflächen (DIN 283)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	Wohnhaus Erdgeschoss	gemäß eigenem Aufmaß	ca. 53,2 m ²
1	Wohnhaus Dachgeschoss	untere Ebene, gem. eig. Aufmaß	ca. 49,4 m ²
1	Wohnhaus Spitzboden	gemäß eigenem Aufmaß	ca. 14,4 m ²
1+4	Wintergarten	gemäß eigenem Aufmaß	ca. 16,2 m ²
	Summe		ca. 133,2 m ²

Hinweis: Aufgrund der baulichen Änderungen am Wohnhaus wurden die Wohnflächen bei der Besichtigung aufgemessen. Die sonstigen Bauzahlen werden auf Grundlage der amtlichen Unterlagen ermittelt und nur stichprobenweise überprüft.

Plausibilitätsprüfung: Die Wohnfläche nach DIN 283 des Wohnhauses wird im Bauantrag mit 101,31 m² angegeben. Dabei fällt auf, dass der Balkon entgegen der klaren Regelung der DIN 283 nicht mit einem Viertel seiner Grundfläche, sondern mit der Hälfte angerechnet wurde, der überdachte Teil der Terrasse (gedeckter Freisitz) dagegen nicht. Die ermittelte Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 53,2 m² + 49,4 m² = 102,6 m² (ohne gedeckten Freisitz, der in der Flächenberechnung des Wintergartens enthalten ist). Die Abweichung liegt in einem plausiblen Rahmen und lässt sich insbesondere durch den nachträglichen Einbau der straßenseitigen Dachgaube erklären.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung bietet sich unter den gegebenen Umständen nicht an.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Das Wohnhaus (Position 1) wird über den Haupteingang an der westlichen Giebelseite betreten. Hinter dem Windfang befindet sich die Diele, die zentral zwei Wohn-/Schlafräume, ein Bad und eine Küche erschließt. Über jeweils eine einläufige Geschosstreppe gelangt man auch in das ausgebaute Dachgeschoss bzw. in den Keller. Hinter dem südöstlichen Wohnraum im Erdgeschoss befindet sich ein beheizbarer Wintergartenraum. Der eingeschossige Wintergartenanbau (Position 4) ist in den Genehmigungsunterlagen nicht enthalten, siehe hierzu auch Kapitel 4.1. Abweichend von der Genehmigungsplanung wurde das Bad durch die bauliche Integration von Speisekammer, Abstellraum und Garderobe vergrößert.

Im Dachgeschoss ist der Flur tatsächlich durch eine Trennwand mit Tür baulich geteilt. Auch hier erschließt der (östliche) Flur zentral zwei Wohn-/Schlafräume, einen Balkon, ein Bad und eine Küche (ursprünglich nordöstliches Kinderzimmer). Der abweichend von der Genehmigungsplanung zu Wohnzwecken ausgebaute Spitzboden wird über eine einläufige gerade Treppe erschlossen. Diese Treppe hat ihren Antritt in der nordwestlichen Ecke des Raums „Eltern“. Dieser Bereich ist tatsächlich baulich durch eine Leichtbauwand in den Flur integriert.

Das Gebäude wird als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung eingestuft, da in beiden Geschossen jeweils eine Küche und ein Bad vorhanden sind. Beide Wohnungen haben allerdings den gleichen Eingang und sind baulich nur durch eine zusätzliche Tür im Flur des Dachgeschosses vor der Treppe getrennt. Nach den amtlichen Unterlagen beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss nach DIN 283 ca. 53,2 m². Hinzu kommt die Fläche des Wintergartens von ca. 16,2 m², siehe hierzu auch Kapitel 4.1. Die Wohnfläche im unteren Dachgeschoss beträgt ca. 49,4 m².

Der ausgebaute Dach-/Spitzboden gliedert sich in drei Räume, von denen zwei augenscheinlich zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Räume nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume, insbesondere hinsichtlich eines fehlenden zweiten Rettungsweges, entsprechen. So muss nach § 33 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich in jedem Geschoss, in dem sich ein Aufenthaltsraum befindet, ein zweiter Rettungsweg vorhanden sein, wenn der Raum nicht zu ebener Erde liegt und eine sichere Flucht über den Treppenraum nicht gewährleistet ist. Dies gilt auch für das ausgebaute Dachgeschoss eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, wenn dieses als Aufenthaltsraum genutzt wird.

Da hier nur eine Treppe vorhanden ist, muss der zweite Rettungsweg über ein als Rettungsfenster geeignetes Fenster führen. Diese Fenster müssen so angeordnet und beschaffen sein, dass durch sie Personen gerettet werden können. Dazu müssen diese Fenster u. a. eine lichte Höhe von mindestens 1,20 m und eine lichte Breite von mindestens 0,90 m haben (§ 20 Abs. 2 Satz 1 NBauO-DVO). Die beiden Dachflächenfenster sind deutlich kleiner und haben zudem einen Mittelanschlag (Schwingfenster). Sie sind daher als Notausstiegsfenster ungeeignet.

Ein Käufer wird daher den Ausbau als materiell illegal ansehen, siehe hierzu Kapitel 4.1.

Die Räume im Spitzboden sind daher nach DIN 283 nicht als Zimmer anzurechnen. Weitere Regelungen zur Anrechnung der Fläche von Räumen, die nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, werden in der DIN 283 nicht getroffen. Nach DIN 283 können die Räume aufgrund der vorhandenen Gestaltung und Ausstattung zumindest als Nebenräume (Abstellraum o. ä.) eingestuft werden, deren anrechenbare Fläche (i. d. R. im Einzelfall) der Wohnungsgröße hinzuzurechnen ist, auch wenn eine Nutzung/Genehmigung als Aufenthaltsraum nicht zulässig ist¹. Die Wohnfläche im Spitzboden beträgt bei voller Anrechnung ca. 14,4 m².

Der Zuschnitt der beiden Wohneinheiten und die Größe der Räume der Position 1 sind befriedigend. Abstellmöglichkeiten sind insbesondere im Spitzboden und im Keller vorhanden. Die Belichtung der Räume durch Tageslicht und die Belüftungsmöglichkeiten sind insgesamt ausreichend, im Spitzboden mangelhaft. In Anbetracht der vorhandenen Quadratmeterzahl werden der Grundriss und das mögliche Raumprogramm hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit beim Wertermittlungsobjekt als befriedigend bewertet (Bewertungsskala sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend).

Hinweis

Die Ausführungen zur Legalität baulicher Anlagen sollen den Befundsachverhalt lediglich sachverständig einordnen, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar zu machen und einen potenziellen Bietinteressenten auf rechtliche Fragen hinzuweisen. Die dahinterstehenden Rechtsfragen können und dürfen von mir nicht beantwortet werden.

¹ Dagegen sind die Regelungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) strikter: Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV zählt die Grundfläche von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen, nicht zur Wohnfläche.

3.4 Baubeschreibung Wohnhaus (Position 1)

Das Wohnhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist teilunterkellert. Das Wohnhaus hat ein versetztes Satteldach. Das Gebäude wurde in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Außenwände:	massiv
Außenfassade:	verputzt und gestrichen, Dachgaube mit kleinformatischen Platten bekleidet
Innenwände:	überwiegend massiv, teils in Leichtbauweise
Decken:	über Kellergeschoss: Stahlbetondecke über Erdgeschoss: Stahlbetondecke* zum Spitzboden: Holz(kehl)balkendecke*
Dach:	Satteldach mit brauner Dachziegeleindeckung
Treppen:	Holz

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	In den Räumen der Wohnung Fliesen/Laminat/Teppich o. Ä., im Keller Fliesen/Teppich.
Fenster und Außentüren:	Fenster- und Fenstertüren aus Holz oder Kunststoff, überwiegend mit Isolierverglasung (verschiedene Baujahre), teils auch noch einfach verglast, und vielfach mit Rollläden (mech.), Kellerfenster, Dachflächenfenster. Eingangstür aus Holz mit Glasausschnitten
Innentüren:	überwiegend Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung, z. T. mit Glasausschnitten

Innenansichten: Räume der Wohnung überwiegend tapeziert und/oder gestrichen oder verschiedenartig bekleidet; Wände in Nassräumen gefliest; Kellerinnenwände überwiegend verputzt und gestrichen, Deckenoberfläche schalungsrauer Stahlbeton, gestrichen

Sanitäre Anlagen: beide Bäder jeweils mit Waschbecken und WC, im EG mit Dusche, im DG mit Badewanne; im Keller Sockel für Waschmaschinen mit entsprechenden Anschlüssen

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Beheizung/Warmwasser: zentral über Öl-Brennwertkessel (Hersteller Vaillant Typ icovIT exclusiv VKO 246/7, Baujahr laut Seriennummer 2010) mit zugehörigem Warmwasserspeicher; Wärmeverteilung über Heizungsrohre und Heizkörper; Heizöllagertanks im Nebengebäude Pos. 2

Elektroinstallation: überwiegend für Bau- bzw. Modernisierungsjahr übliche E-Installation mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zum Teil Deckeneinbauleuchten usw.; Verteilerkasten (Baujahr 1997) mit Sicherungen und Energiezähler im Keller

Hinweis: Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion überprüft.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Dachgaube, Kellerlichtschächte, Wintergartenanbau, Markise

3.5 Baubeschreibung Nebengebäude (Position 2)

Das Nebengebäude wurde ca. 1967 in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet und nach Aktenlage ca. 1968 um eine Garage erweitert. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden.

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Konstruktion:	massiv
Außenfassade:	verputzt und gestrichen
Decke:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach mit Dachziegeleindeckung
Fußboden:	Beton/Estrich
Fenster/Türen/Tore:	Holz-Außenfenster, Außentüren, Metall-Schwinger
Innenansichten:	soweit erkennbar Decke und Wände von innen verputzt und gestrichen
Elektroinstallation:	soweit erkennbar einfache E-Installation
Sonstiges:	Garage offensichtlich mit kleiner Grube

3.6 Baubeschreibung Garage (Position 3)

Die Garage wurde in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden.

Gründung:	nach statischen Erfordernissen*
Konstruktion:	massiv
Außenfassade:	verputzt und gestrichen

Dach:	Flach-/Pulldach als Stahlträgerkonstruktion mit Holzpfetten*, Bretterbelag* und einer Abdichtung aus Bitumen-Dach- und -Dichtungsbahnen
Fußboden:	Beton-Verbundsteinpflaster
Fenster/Türen/Tore:	Holz-Fenster, Außentür mit Glasausschnitt, straßenseitig Rolltor, rückwärtig Schwingtor aus Metall
Innenansichten:	soweit erkennbar Wände von innen verputzt oder mit Fugenglattstrich und wie Decke gestrichen
Elektroinstallation:	soweit erkennbar gute E-Installation mit Kraftstrom-Steckdose usw.

3.7 Baubeschreibung Wintergartenanbau (Position 4)

Der Wintergarten wurde an Position 1 und Position 3 angebaut. Für den Anbau finden sich keine Genehmigungsunterlagen in den zur Verfügung gestellten Bauakten. Der Fußboden ist gefliest, Fenster, Fenstertüren und Oberlichte sind isolierverglast und haben einen innenliegenden Sonnenschutz (Innenrollos/Plissees). Der Wintergarten wird über die Position 1 mit einem Heizkörper beheizt.

3.8 Energetische Qualität

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Die beheizte Gebäudehülle weist nach Aktenlage und äußerem Anschein überwiegend dem jeweiligen Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch vergleichsweise geringe bis sehr geringe, überwiegend nicht mehr zeitgemäße Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

Pflichten zu Nachrüstung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Mir sind keine ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen aufgefallen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden (gemäß § 71 GEG). Der vorhandene Öl-Heizkessel ist ein Brennwertkessel und muss derzeit nicht verpflichtend gemäß § 72 GEG nachgerüstet werden. Hinweis: Die Ausführungen zu Nachrüstplichten bedeuten nicht, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht sinnvoll sein könnte. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Dämmschichten und Abdeckungen von Wand, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.9 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen und die sonstigen baulichen Anlagen beinhalten in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw.

Das gegenständliche Grundstück ist überwiegend durch lebendigen Bewuchs, zum Teil auch durch Zaunanlagen und Holzschutzelemente eingefriedet. Die Zufahrts- und Wegflächen sind gepflastert. Zwischen dem Wohnhaus (Position 1) und der Nebengebäude (Position 2) befindet sich eine massive Wand mit Tür. Westlich des Nebengebäudes steht ein kleines Gartengerätehaus, östlich ein Gartenteich mit Pumpentechnik. Darüber hinaus weist das Grundstück weitere Außenanlagen wie Grünanlagen und Baumbewuchs sowie augenscheinlich/nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf.

3.10 Baumängel und Bauschäden

Die Gebäude weisen, sofern von außen erkennbar, meist kleinere, im Hinblick auf das Bau-/Modernisierungsjahr übliche Mängel und Schäden aufgrund von Alter und Abnutzung auf.

Hinweis: Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es erfolgte keine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für die Wertermittlung wird eine marktangepasste Wertminderung auf Grundlage der vermuteten Schadenursache(n) ermittelt.

3.11 Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt befindet sich – sofern ersichtlich – in einem ordentlichen, für das Bau-/Modernisierungsjahr gesehen normalen bis guten Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

3.12 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.

3.13 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB).

Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Die fest installierte Satellitenempfangsanlage wird dem Grundstückszubehör zugeordnet.

Die vorhandenen Einbauküchen wurden offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengesetzt. Dabei wurden augenscheinlich nur die Arbeitsplatte und teilweise Blenden den Raummaßen angepasst. Die Einbauküchen werden aufgrund ihrer technischen und qualitativen Ausführung sowie der Art ihrer Einfügung (vgl. hierzu u. a. Holch DGVZ 1998, 65) und der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes nach § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör eingestuft.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Baurechtliche Besonderheiten

Der Wintergartenanbau (Position 4) an das genehmigte Wohnhaus (Position 1) ist in der vorliegenden Bauakte nicht dokumentiert, und der Bau wurde der Baubehörde nicht angezeigt. Daher ist es fraglich, ob dieser Anbau legal errichtet wurde. Für die Wertermittlung ist jedoch die zulässige Nutzung entscheidend (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Es ist wichtig zu betonen, dass Fragen zur Legalität baulicher Anlagen rechtlicher Natur sind und von mir nicht beantwortet werden können. Verbindliche Aussagen zur Legalität können nur von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde getroffen werden. Dennoch wird der Sachverhalt hier sachverständig eingeordnet, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar zu machen.

Gemäß § 59 Abs. 1 NBauO bedürfen Baumaßnahmen in der Regel der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, es sei denn, es liegen Ausnahmen nach den §§ 60 bis 62, 74 oder 75 vor.

Im vorliegenden Fall betrachtet der Sachverständige insbesondere die Regelungen des § 60 NBauO als mögliche Ausnahme. Die §§ 61 und 74 NBauO betreffen öffentliche Baumaßnahmen, was für das Objekt nicht zutrifft, weshalb diese Regelungen nicht relevant sind.

Auch § 62 ist hier nicht relevant, da er nur Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans betrifft, der hier nicht vorhanden ist.

Da der Wintergartenanbau nicht dazu geeignet ist, wiederholt und befristet an verschiedenen Orten aufgestellt und abgebaut zu werden (sogenannter fliegender Bau), sind auch die Regelungen des § 75 NBauO in diesem Fall nicht relevant.

Die Verfahrensfreiheit für bauliche Anlagen ergäbe sich daher nur unter den Voraussetzungen des § 60 Abs. 1 NBauO in Verbindung mit dem entsprechenden Anhang. Wintergärten sind in diesem Anhang nicht ausdrücklich aufgeführt.

Die nach sachverständiger Einschätzung einzige mögliche Verfahrensfreiheit, die in Betracht käme (Nr. 1.1 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO), gilt nur für Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten und mit einem Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 40 m³. Da der Wintergartenanbau aber zu Aufenthaltszwecken dient, kommt eine Verfahrensfreiheit nach Nr. 1.1 des Anhangs nicht in Betracht.

Marktteilnehmer werden daher den Wintergartenanbau (Position 4) zumindest als formell illegal betrachten. Formell illegal ist ein Vorhaben, wenn es ohne die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung errichtet wurde oder wenn es von der erteilten Genehmigung abweicht (sogenannter „Schwarzbau“).

Obwohl die bauliche Anlage augenscheinlich schon viele Jahre besteht, wird ein potenzieller Bietinteressent diesen Umstand negativ bewerten. Denn ein neuer Eigentümer muss bei einer Beanstandung und nachträglichem Genehmigungsverfahren zumindest damit rechnen, dass (erhöhte) Gebühren, Ausgaben für eine nachträgliche Planung, eventuelle bauliche Anpassungen usw. anfallen. Im schlimmsten Fall muss ein Eigentümer mit einer Nutzungsuntersagung oder einer Anordnung zur Beseitigung des Anbaus/Abrissverfügung seitens der Baubehörde rechnen. In diesem Fall müsste das Vorhaben nicht nur formell illegal, sondern auch materiell illegal sein. Von materieller Illegalität spricht man, wenn das Vorhaben den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts widerspricht. Anders gesagt ist ein Vorhaben materiell illegal, wenn es auch nachträglich nicht genehmigungsfähig oder zulässig ist. Da der Wintergartenanbau im Baufenster liegt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach grober Prüfung nicht überschritten wird, wird ein potenzieller Bietinteressent aber nicht mit einer Abrissverfügung rechnen.

Außerdem wurde die Dachgaube nachträglich eingebaut. Da sie aufgrund ihrer geringen Größe den Festsetzungen des Bebauungsplans offensichtlich nicht widerspricht, wird ein Bietinteressent dies als eher unproblematisch einordnen. Dies gilt sinngemäß auch für die bestehen den Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen der Stadt Achim (Farbe der Dachziegel und der Außenwände), die auch viele andere Gebäude im Geltungsbereich der Satzung betreffen.

Die baurechtlichen Mängel im Spitzboden werden bereits ausführlich unter Kapitel 3.2 erläutert.

4.2 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Der vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigenheime im Bremer Umland, zu dem auch Achim gehört, ist vom I. Quartal 2015 vom Indexwert 100 bis zum I. Quartal 2022 auf den Indexwert 184,71 angestiegen. Das Preisniveau hat sich für ein Normobjekt in diesem Zeitraum folglich nahezu verdoppelt. Nach einem stabilen zweiten Quartal (Indexwert 184,69) ist das Preisniveau bis zum IV. Quartal 2023 deutlich auf den Indexwert 150,62 gesunken, was einen Rückgang zum I. Quartal 2022 von knapp 18,5 % bedeutet (vgl. Abbildung 6).

Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen im Bremer Umland

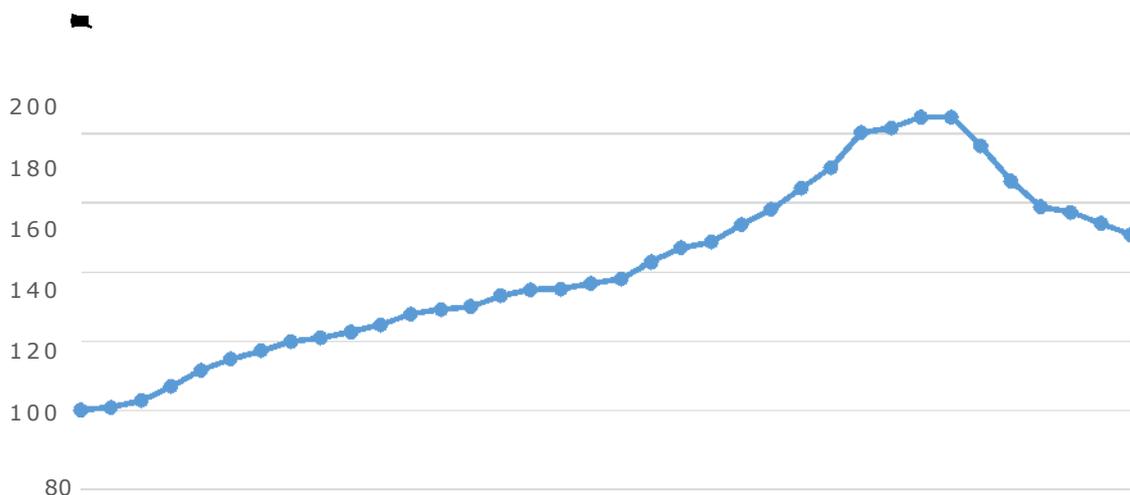


Abbildung 6 Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen (Wiederverkäufe) im Bremer Umland (NIPIX: Index I. Quartal 2015 = 100)

Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> ; eigene Darstellung

Die Auswertung betrifft nur Wiederverkäufe, keine Erstverkäufe von Eigenheimen mit einem Alter von bis zu drei Jahren. Die statische Auswertung wird getrennt voneinander durchgeführt, da erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen für Erstverkäufe ein Anteil für Unternehmerrisiko enthalten ist, der bei der Wiederveräußerung nicht mehr realisiert werden kann.

Dass die Preise von Wohnimmobilien zunehmend unter Druck geraten, wird von Marktteilnehmer insbesondere auf die hohe Inflation, die negative wirtschaftliche Entwicklung, gestiegene Bauzinsen und erschwerte Finanzierungen zurückgeführt. Zudem werden insbesondere für ältere, energetisch nicht wesentlich modernisierte Immobilien auch pessimistischere Zukunftsaussichten hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen befürchtet. So müssen nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab dem 30. Juni 2028 in Bestandsgebäuden in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern alle neu eingebauten Heizungen zu 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist werden, sofern bis dahin kein

kommunaler Wärmeplan vorliegt. Sobald die Wärmeplanung abgeschlossen ist, gibt es zwei Möglichkeiten:

- 1. Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune ein mit Wasserstoff betriebenes Netz plant, dürfen eingebaute Gasheizungen uneingeschränkt weiterbetrieben werden, und der kommunale Versorger muss dem Gas sukzessive Wasserstoff beimischen. In diesem Fall können auch neue Gasheizungen installiert werden. Erst 2044 muss das Netz zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden.
- 2. Kein Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune kein Wasserstoffnetz plant, dürfen Gasheizungen weiterhin betrieben werden, müssen jedoch ab 2029 zu 15 Prozent mit Biomethan betrieben werden. Für Ölheizungen gelten gesonderte Regelungen: Diese müssen ab dem 30. Juni 2028 in den meisten Fällen schrittweise durch Heizungen ersetzt werden, die einen höheren Anteil an erneuerbaren Energien nutzen. Eine Weiterbenutzung ist in der Regel nur dann möglich, wenn die Ölheizung sehr neu oder besonders effizient ist. Zudem sind auch hier Vorgaben zur Verwendung von Biokraftstoffen zu erwarten.

Auf EU-Ebene gibt es ähnliche Überlegungen, wonach bis 2050 alle Gebäude klimaneutral sein sollen. Bis 2030 sollen in jedem Mitgliedstaat bis zu 30 Prozent der am schlechtesten isolierten Gebäude energetisch saniert werden. Ob diese Pläne tatsächlich umgesetzt werden, ist zum Bewertungsstichtag noch ungewiss. Nach meiner Beobachtung reagieren die Marktteilnehmer bereits auf die Gesetzesänderung und die konkreter werdenden Pläne der EU und antizipieren die zu erwartenden Sanierungskosten verstärkt in ihre Kaufpreisüberlegungen, so dass Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zusätzlich unter Preisdruck geraten.

Vorteilhaft auf die Vermarktungsfähigkeit des Objekts wirken sich nach sachverständiger Einschätzung u. a.

- die für viele Käuferschichten „bezahlbare“ Größe,
- die beliebte Stadt Achim,
- die Lage in direkter Nähe zu Grundschule und Kindertagesstätte,
- der anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Wohngrundstücken aus.

Dagegen wirken sich insbesondere

- die überwiegend schlechte energetische Qualität der Gebäudehülle,
- die zum Teil nicht mehr zeitgemäße Ausstattung/Gestaltung und
- die baurechtlichen Mängel

negativ auf die Vermarktungsfähigkeit aus.

Insgesamt wird die **Marktgängigkeit/Verwertbarkeit** für die Objektart als **normal** (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt vorrangig mithilfe des (indirekten) Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), da Käufer sich am Grundstücksmarkt in der Regel an den Preisen vergleichbarer Objekte orientieren. Es liegen geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem betreffenden Gebiet vor.

Zusätzlich wird auch das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) angewendet, da es für Immobilien geeignet ist, die üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind, was bei Ein- und Zweifamilienhäusern häufig der Fall ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht hierfür geeignete Sachwertfaktoren.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser üblicherweise nicht primär zur Erzielung von Erträgen dienen, sondern von potenziellen Erwerbern überwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt werden, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) verzichtet.

Für die Bodenwertermittlung wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

4.4 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Bauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

265 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen dabei im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Grundstücksfläche 600 m²

Dieser Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden entnommen (siehe Anlage). Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Das Grundstück ist mit 910 m² größer als das Richtwertgrundstück.

Erfahrungsgemäß sinkt der Quadratmeterpreis eines Grundstücks, je größer es ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden hat Umrechnungskoeffizienten für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Gebieten des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet, um die Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizient für 910 m² 1,018 (linear interpoliert gem. Tabelle 0480133)

Umrechnungskoeffizient für 600 m² 1,06 (laut Tabelle 0480133, siehe Anhang)

Umrechnung: $265 \text{ €/m}^2 \times (1,018 \div 1,06) = 254,50 \text{ €/m}^2$

Darüber hinaus weist das Grundstück im Vergleich zur Gesamtheit der Grundstücke im Gebiet eine ungünstige Ecklage auf. Dies wirkt sich tendenziell wertmindernd aus. Denn eine Ecklage würde nur für eine gewerbliche Nutzung einen Vorteil bieten. Für eine wohnbauliche Nutzung bzw. Nutzung als Kleinsiedlerstelle wirkt sie sich eher nachteilig aus, denn ein offen bebautes Eckgrundstück ist stärker von außen einsehbar und tendenziell stärker durch Lärm und Abgase belastet. Darüber hinaus sind Eckgrundstücke durch frei zu haltende Sichtdreiecke in ihrer Bebaubarkeit vergleichsweise eingeschränkt, weisen also einen vergleichsweise großen Anteil an nicht bebaubarer Fläche auf. Weiterhin fallen gegenüber einem in Reihe bebauten Grundstück auch höhere Kosten an (Einfriedung, Straßenreinigung usw.). Es ist im gegenständlichen Fall jedoch zu erwarten, dass die negativen Immissionen gering sind, da die angrenzenden Straßen verkehrsberuhigt („Tempo-30-Zone“) sind.

Ansonsten entspricht das Objekt weitestgehend dem Richtwertgrundstück.

Die Ecklage wird unter Berücksichtigung sämtlicher weiterer Abweichungen mit einem Abschlag von 5 % vom Bodenrichtwert abgeschätzt. Damit ergibt sich ein Bodenwert von $254,50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 241,78 \text{ €/m}^2$, gerundet 242 €/m^2 .

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag von $910 \text{ m}^2 \times 242 \text{ €/m}^2 = 220.220 \text{ €}$, gerundet 220.000 € geschätzt.

Bodenwert (gerundet):

220.000 €

4.5 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen darf auch pauschal nach Erfahrungssätzen geschätzt werden. Die wichtigsten Begriffe zur Sachwertermittlung werden nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Herstellungskosten ermitteln sich aus einer Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit der gegenständlichen baulichen Anlagen multipliziert mit den zugehörigen Normalherstellungskosten je Bezugseinheit. Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie werden nach den vorliegenden Daten auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Ansätze der „Normalherstellungskosten (NHK) 2010“ können der Anlage 4 zur ImmoWertV entnommen werden. Die zugehörigen Baunebenkosten, also insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen, sind im Kostenansatz bereits enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

4.5.1 Herstellungskosten

Das gegenständliche Wohnhaus (Position 1) entspricht weitestgehend einem Mix aus den Gebäudetypen 1.01 (Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) und 1.21 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards und des Unterkellerungsgrad von rund 46 % sachverständig abgeschätzt. Zur Einschätzung des Gebäudestandards werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

Tabelle 1 Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,2	0,3			23 %
Dach			0,9	0,1		15 %
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %
Innenwände und -türen		0,2	0,8			11 %
Deckenkonstruktionen und -treppen		0,2	0,8			11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			0,9	0,1		9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01/1.21	729 €/m ² BGF	807 €/m ² BGF	928 €/m ² BGF	1.120 € /m ² BGF	1.399 € /m ² BGF	

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Position 1)

Standardstufe: 2,6 (Standard von 1–2–3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 888 €/m² BGF

einschließlich Baunebenkosten

Spitzboden:

Der Spitzboden ist abweichend von den Gebäudetypen der NHK 2010 größtenteils ausgebaut. Dies wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der Arbeitsgruppe „Sachwertmodell“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen mit einem Zuschlag von 9 % berücksichtigt.

Weitere Besonderheiten: Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m. Der vorhandene Drempel ist nach Aktenlage nach Norden hin 1,0 m hoch, nach Süden dagegen 2,63 m. Zudem weist das Objekt einen Ausbau aus, der zwar nicht den Standard eines Zweifamilienhauses aufweist (Korrekturfaktor 1,05), aber werterhöhend zu berücksichtigen ist. Dagegen wirken sich die nicht allseitig umschlossenen Flächen in der BGF tendenziell wertmindernd aus. Insgesamt werden die Besonderheiten mit einem Zuschlag von 6 % berücksichtigt.

Kostenkennwert Objekt: 1.026 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt.

Baupreisindex:

für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes	
NHK 2010	= 70,8
Basis 2021	= 100,0
Stichtag Sachwertmodell	= 126,9 (IV. Quartal 2023)

NHK Wohnhaus Pos. 1: $1.026 \text{ €/m}^2 \times 126,9 \div 70,8 \approx \mathbf{1.839 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

Ermittlung NHK Nebengebäude (Position 2)

Gebäudetyp: Garage/Schuppen

Gebäudetyp NHK 2010: ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Bundesdurchschnittspreis: 485 €/m² BGF (Standardstufe 3 – 4 – 5) einschließl. BNK

Kostenkennwert Objekt: 485 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten
Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt

Baupreisindex:

für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes	
NHK 2010	= 70,8
Basis 2021	= 100,0
Stichtag Sachwertmodell	= 126,9 (IV. Quartal 2023)

NHK Nebengeb. Pos. 2: $485 \text{ €/m}^2 \times 126,9 \div 70,8 \approx \mathbf{869 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

Ermittlung NHK Garage (Position 3)

Gebäudetyp: Garage

Gebäudetyp NHK 2010: ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Bundesdurchschnittspreis: 485 €/m² BGF (Standardstufe 3 – 4 – 5) einschließl. BNK

Kostenkennwert Objekt: 500 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten
Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt

Baupreisindex: für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
NHK 2010 = 70,8
Basis 2021 = 100,0
Stichtag Sachwertmodell = 126,9 (IV. Quartal 2023)

NHK Garage Pos. 3: $500 \text{ €/m}^2 \times 126,9 \div 70,8 \approx \mathbf{896 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

4.5.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die vorhandenen besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem Zuschlag von pauschal 18.000 € berücksichtigt, der sich wie folgt zusammensetzt:

-
-
-

Wintergartenanbau	11.500 €,
Markise	1.000 € und
Dachgaube	5.500 €.

4.5.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen, einfache Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen liegen nach Angabe des Gutachterausschusses bei 5.000 € bis 20.000 €. Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden, sofern wertrelevant, beim Objekt pauschal mit 14.000 € angesetzt.

4.5.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren, Garagen von 60 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet. Das geschätzt vor 57 Jahren errichtete Wohnhaus wurde im Laufe der Jahre erweitert und in Teilen modernisiert. Modernisierungsmaßnahmen bewirken, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden.

Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird auf das Verfahren der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen. Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktwert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

$$\frac{100 - \frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \dots \right) \right)}{100 - \frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \dots \right) \right)} = \frac{100 - \frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \dots \right) \right)}{100 - \frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \left(\frac{100 - 70}{80} \times \dots \right) \right)}$$

Die Variablen a, b und c werden dabei entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV gewählt.

Tabelle 2 Modernisierungselemente mit Punktraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1 1/2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1/2
Verbesserung der Leitungssysteme (wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1/2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung/Einbau von Bädern	2	1/2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1/2
	Summe	5 Punkte

Tabelle 3 Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	Nicht modernisiert	≤ 1
2	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	Überwiegend modernisiert	13
5	Umfassend modernisiert	≥ 18

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich beim vorhandenen Modernisierungsgrad

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 24 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 46 Jahren und
- damit ein modifiziertes Baujahr von 1978.

Dies ergibt für das Wohnhaus einen Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,34 (§ 38 ImmoWertV). Der Wintergartenanbau teilt das Schicksal des Hauptgebäudes hinsichtlich der Restnutzungsdauer.

Garagen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von Garagen von 60 Jahren. Für die Position 2 wird im Hinblick auf die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Dachdeckung) eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt. Daraus ergibt für Position 2 einen Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,33. Für die Position 3 wird im Hinblick auf die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Dachabdichtung) eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren geschätzt. Daraus ergibt für Position 3 einen Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,40.

4.5.5 Marktanpassung

Da der Sachwert in der Regel nicht mit dem Verkehrswert (Marktwert) identisch ist, muss er mit einem objektiv angepassten Sachwertfaktor an den Markt angepasst werden (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen der vergangenen

Jahre Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt (§ 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB). Dieser Sachwertfaktor ist folglich der marktbezogene Zuschlag auf, oder aber der Abschlag vom rechnerischen Ergebnis der Sachwertermittlung. Er wird in der Praxis empirisch abgeleitet, indem die für die Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden, also

$$\frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}} =$$

$$\frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}} =$$

Bei der derzeitigen Lage am Grundstücksmarkt liegt der Verkehrswert bei Objekten dieser Art und Lagequalität in der Regel unter dem Sachwert.

Für übliche Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in massiver Bauweise, der entsprechenden Standardstufe von 2,6 und des entsprechenden Lagewerts (265 €/m²) und eines vorläufigen Sachwerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 378.250 € (Berechnung siehe nachfolgende Tabelle) ergibt sich ein Sachwertfaktor von linear interpoliert gerundet 0,84 zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Dieser Sachwertfaktor ist für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet.

Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,84 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 84 % des vorläufigen Sachwerts, also $378.250 \text{ €} \times 0,84 \approx 317.730 \text{ €}$ beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert (gerundet): **317.730 €**

4.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die baurechtlichen Besonderheiten werden analog zur Vergleichswertermittlung mit einem Abschlag von 18.428 €, siehe Kapitel 4.6.

Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale: **- 18.428 €**

4.5.7 Zubehör

Das vorhandene Zubehör wird mit Marktwert von 300 Euro abgeschätzt.

4.5.8 Grundstückssachwert

Tabelle 4 Ermittlung des Sachwerts

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV			
Objektdaten	Wohnhausgrundstück Geschwister-Scholl-Str. 20 28832 Achim Ortsteil Bierden		
Bodenwert			
Beschreibung	Fläche in m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland	910	242,00 €	220.220 €
Summe	910		220.220 €
Bodenwert (gerundet)			220.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen			
Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m ²	Kosten je m ²	Herstellungskosten
Einfamilienhaus Pos. 1	176,8	1.839 €	325.058 €
Nebengebäude Pos. 2	42,4	869 €	36.865 €
Garage Pos. 3	43,1	896 €	38.613 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen			18.000 €
Zwischensumme			418.536 €
Alterswertminderung Pos. 1	66%	343.058 €	- 226.418 €
Alterswertminderung Pos. 2	67%	36.865 €	- 24.700 €
Alterswertminderung Pos. 3	60%	38.613 €	- 23.168 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			144.250 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		pauschal	1 4.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks			
Bodenwert			220.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			144.250 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen			14.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			378.250 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks	Sachwertfaktor	0,84	317.730 €
Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 18.238 €
		Wert des Zubehörs	300 €
Sachwert des Grundstücks			300.000 €

4.6 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Wohnhäusern abgeleitet, die hinsichtlich der wichtigsten wertrelevanten Merkmale hinreichend mit dem gegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV). Alternativ können auch geeignete Vergleichsfaktoren verwendet werden (§ 26 ImmoWertV).

Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass geeignete Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Verden vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung auch das Vergleichswertverfahren angewendet.

Die wichtigsten wertrelevanten Grundstücksmerkmale von Ein- und Zweifamilienhäusern sind der Gebäudestandard, die Lage (Bodenrichtwert bzw. Lagewert), die Wohnungsgröße und die Grundstücksgröße.

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr aufgeführt.

Tabelle 5 Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (siehe Anlage VIII)

	Baujahr 1975	Baujahr 1985
Bodenrichtwert 325 €/m²	2.300 €/m ² Wohnfläche	2.505 €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwert 250 €/m²	2.075 €/m ² Wohnfläche	2.280 €/m ² Wohnfläche

Hier: Lagewert 265 €/m² und modifiziertes Baujahr 1978

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 2.182 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf eine typisches, nach dem Krieg in massiver Bauweise errichtetes teilunterkellertes Ein- und Zweifamilienhaus der Standardstufe 2,5, überwiegend ohne Flachdach, ohne Ausbaureserve im Dachgeschoss, einer Garage, einer Wohnfläche von 140 m² und einer rentierlichen Grundstücksgröße von 800 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024.

Die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Grundstücke stimmen hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein.

Der ermittelte Vergleichsfaktor ist also grundsätzlich für die Vergleichswertermittlung geeignet. Die Abweichungen zum Vergleichsgrundstück müssen jedoch noch sachgerecht angepasst/korrigiert werden.

Da am Grundstücksmarkt Objekte mit geringerer Wohnfläche üblicherweise zu höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, wird dieser Wert mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Wohnfläche von 133 m² bei 1,03 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die abweichende Standardstufe wird mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Standardstufe von 2,6 bei 1,02 (siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Da der Vergleichsfaktor den Wert der baulichen Anlagen *und* des Grund und Bodens darstellt, muss auch ggf. eine abweichende Grundstücksgröße mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor korrigiert werden. Dieser liegt für 910 m² Grundstücksfläche bei 1,02 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die Lage im Bremer Umland wird mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor von 1,04 korrigiert (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die Tatsache, dass es sich um einen Nachkriegsbau handelt, wird mit einem Faktor von 1,00 berücksichtigt (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Die nicht vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss des Einfamilienhauses (Dachgeschoss ist ausgebaut) wird mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor von 1,00 korrigiert (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Das Grundstück weist durch die Ecklage einen Nachteil auf. Vorteilhaft wirken sich dagegen das Angebot an Abstellflächen mit Nebengebäude/Garage auf. Für diese Umstände liegen keine vom Gutachterausschuss abgeleiteten Korrekturfaktoren vor. Vor- und Nachteile gleichen sich nach sachverständiger Einschätzung annähernd aus.

Die Wertentwicklung von 01.01. bis zum Wertermittlungsstichtag wird anhand der bisherigen Erkenntnisse am Grundstücksmarkt mit einem Faktor von 0,98 abgeschätzt (vgl. Ausführungen unter Kapitel 4.2).

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche:	1,03
Korrekturfaktor für abweichende Standardstufe:	1,02
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße:	1,02
Korrekturfaktor für abweichende Lage im Bremer Umland:	1,04
Korrekturfaktor für Nachkriegsbauten:	1,00

Korrekturfaktor für nicht vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss:	1,00
Korrekturfaktor sonstige Vor- und Nachteile (Ecklage Nebengebäude)	1,00
Korrekturfaktor für Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag:	0,98

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von $2.182 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \approx 2.383,15 \text{ €/m}^2 \times 133,2 \text{ m}^2 \approx 317.436 \text{ €}$.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Wintergartenanbau wurde ohne die erforderliche Genehmigung errichtet und die Flächen im Spitzboden sind nach sachverständiger Einordnung baurechtlich materiell illegal. Flächen dieser Art werden am Markt nach meiner Erfahrung nicht zum vollen Preis gehandelt, da die Gefahr für Eingriffe der Bauaufsichtsbehörde, Kosten für Anpassungen, nachträgliche Genehmigung usw. entstehen können. Für diese Fläche schätze ich einen Marktpreis von $\frac{3}{4}$ des üblichen Wohnflächenpreises, sodass sich eine Wertminderung von $\frac{1}{4} \times 2.383,15 \text{ €/m}^2 \times (16,23 \text{ m}^2 + 14,38 \text{ m}^2) \approx 18.237 \text{ €}$ ergibt.

Zubehör

Das Zubehör wird mit 300 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.5.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Vergleichswert auf $317.436 \text{ €} - 18.236 \text{ €} + 300 \text{ €} = 299.500 \text{ €}$, gerundet 300.000 € geschätzt.

Vergleichswert (gerundet): **300.000 €**

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet):	300.000 €
Ermittelter Sachwert inkl. Zubehör (gerundet):	300.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen worden. Der ermittelte Vergleichswert beträgt inklusive Zubehör gerundet 300.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab. Darüber hinaus wurde der Sachwert ermittelt. Der ermittelte Sachwert inklusive Zubehör beträgt ebenfalls 300.000 €. Die ermittelten Werte bestätigen sich.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung vorhandener Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungsstichtag auf 300.000 € geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein 910 m² großes Grundstück, bebaut mit einem

Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert am Vergleichswert und am Sachwert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB inklusive des Zubehörs des im Grundbuch von Bierden Blatt 525 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses in 28832 Achim, Geschwister-Scholl-Straße 20, Gemarkung Bierden, Flur 2, Flurstück 336/22, zur Größe von 910 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.07.2024 auf

300.000,– €

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 25.07.2024 besichtigt. Das Gutachten habe ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 09.10.2024

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen laut den Eigentümern nicht.
- Beim Objekt handelt es sich augenscheinlich und nach Aktenlage um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird laut den Eigentümern nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

- Hinweise auf einen Befall mit Echem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.1.
- Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.
- Altlasten sind nicht bekannt, siehe hierzu jedoch Altlastenauskunft.

Anlagen

I.	Bilder Wertermittlungsobjekt	6 Seiten
II.	Bilder städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	2 Seiten
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	1 Seite
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	4 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	2 Seiten
IX.	Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte	8 Seiten
X.	Grundrisskizze Spitzboden	1 Seite
XI.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite
XIII.	Auszug aus dem Bebauungsplan	3 Seiten

Hinweis

Einige Fotos und evtl. Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten ggf. leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen, Fotos sowie die Anlagen IV.–XIII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.



Foto 1 Ansicht von Nordosten: Garage Pos. 3 und Wohnhaus Pos. 1 (v. l. n. r.)



Foto 2 Ansicht von Nordwesten: Wohnhaus Pos. 1, rechts Nebengebäude Pos. 2



Foto 3 Ansicht von Südosten: Wintergartenbau (nicht genehmigt), dahinter Wohnhaus



Foto 4 Ansicht von Nordwesten: Nebengebäude Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 5 Wintergarten Pos. 4

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 6 Bad EG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 7 Bad DG

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 8 Blick vom Spitzboden auf die Treppe zur unteren Dachgeschossebene

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 9 Raum Ost im Spitzboden

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 10 Öltanks in Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 11 Garagenraum in Pos. 2

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 12 Garagenraum in Position 3

II. Bilder städtebauliche Einordnung



Foto 13 Heidacker Ecke Geschwister-Scholl-Straße, Blick nach Südosten, Wohnhaus (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert



Foto 14 Blick von Heidacker Ecke Martin-Brüns-Straße nach Westen, Wohnhaus (Position 1) nachträglich mit rotem Pfeil markiert

III. Nebenrechnungen

Tabelle 6 Ermittlung Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02						
Grundlage:		Amtliche Unterlagen, Nebengebäude eigenes Aufmaß				
Objekt:		Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage Geschwister-Scholl-Straße 20 28832 Achim Ortsteil Bierden				
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF a	[m²] b
Kellergeschoss	Einfamilienhaus	9,030	3,840	Länge in Firstricht.	34,675	
Erdgeschoss	Einfamilienhaus	9,030	8,405	2 cm Außenputz	75,897	
Erdgeschoss	Freisitz/Winterg	4,980	0,930	2 cm Außenputz	-4,631	4,631
Dachgeschoss	Einfamilienhaus	9,030	8,405		75,897	
Dachgeschoss	Loggia	5,080	1,000		-5,080	5,080
Summe BGF Wohnhaus Pos. 1					176,758	9,711
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF a	[m²] b
Erdgeschoss	Nebengebäude	7,365	5,760	2 cm Außenputz	42,422	
Summe BGF Nebengebäude Pos. 2					42,422	0,000
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF a	[m²] b
Erdgeschoss	Garage	7,53	5,645	2 cm Außenputz	42,507	
Erdgeschoss	Garage	2,26	0,26	2 cm Außenputz	0,588	
Summe BGF Garage Pos. 3					43,094	0,000

Tabelle 7 Ermittlung Grundfläche

Überdeckte Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO 1977						
Grundlage:		Genehmigungsunterlagen				
Objekt:		Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage Geschwister-Scholl-Straße 20 28832 Achim Ortsteil Bierden				
Objekt	Bezeichnung	Anmerkungen	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	GR [m²]
Wohnhaus			9,030	8,405		75,90
Nebengebäude			7,365	5,760		42,42
Garage			7,53	5,645		42,51
			2,26	0,26		0,59
Wintergartenanbau		geschätzt	5,250	2,400		12,60
		geschätzt	1,000	1,000	-0,500	-0,50
Summe Hauptanlagen						173,51
Überdeckte Grundfläche						173,51

Tabelle 8 Ermittlung Geschossfläche

Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO 1977					
Grundlage: Genehmigungsunterlagen					
Objekt: Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage					
Geschwister-Scholl-Straße 20					
28832 Achim Ortsteil Bierden					
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	GF [m²]
Erdgeschoss	Wohnhaus	9,030	8,405		75,90
Dachgeschoss	Wohnhaus	9,030	8,405	Vollgeschoss	75,90
Erdgeschoss	Nebengebäude	7,365	5,760		42,42
Erdgeschoss	Garage	7,53	5,645		42,51
Erdgeschoss	Garage	2,26	0,26		0,59
Erdgeschoss	Wintergarten	5,250	2,400		12,60
Erdgeschoss	Wintergarten	1,000	1,000	x -0,5	-0,50
Geschossfläche					249,41