

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt/e: Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus

Adresse: Am Schulland 23
21224 Rosengarten-Nenndorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Tostedt
(Zwangsversteigerungsgericht)

Auftrags-Nr.: 12 K 3/24

Auftrags-Nr.: 24/063

Tag der Gutachtenerstellung: 31. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 06. August 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 588.000 EUR (gesamt)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	14
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2 Sachwertermittlung	25
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	29
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	32
4.2.5 Bodenwert	32
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	34
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	34
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
4.2.10 Sachwert	36
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	37
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts.....	39
5 Fragen des Gerichts	40
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	42

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 44 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt/e	Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus
Aufteilung	EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Speisekammer, WC, HWR, Diele/Flur OG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Am Schulland 23, 21224 Rosengarten-Nenndorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Tostedt, Zwangsversteigerungsgericht – 12 K 3/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	06. August 2024
Tag des Ortstermins	06. August 2024
Abschluss der Recherchen	21. August 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	2007 / 2007
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 53 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 209 m ²
Wohnfläche	rund 170 m ²
Nutzfläche	rund 30 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Stellplätze (Freiplätze)	2 Stück
Grundstücksgröße/n - gesamt	976 m ²
Lfd.-Nr. 1 Flurstück 170/21	736 m ²
Lfd.-Nr. 2 Flurstück 170/22	240 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	335.011 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,757
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	253.603 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.680 EUR
Bodenwert (nur bebautes Grundstück – Flurstück 170/21)	284.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	555.283 EUR
Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.047 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	5.000 EUR
Sachwert	rund 588.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung - Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 600.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) - ohne boG	3.505 EUR/m ²
- mit boG	3.529 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert – gesamt	rund 588.000 EUR
--	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 170/21	583.000 EUR
---	--------------------

Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 170/22	2.000 EUR
---	------------------

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

Ifd.-Nr. 1 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

Ifd.-Nr. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

Wichtige Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt zwei Grundstücke, (Flurstücke), gelegen in der Straße „Am Schulland“ 23 in 21224 Rosengarten-Nenndorf. Das Hauptgrundstück (Ifd.-Nr. 1 = Flurstück 170/21) ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei dem anderen Grundstück (Ifd.-Nr. 2 = Flurstück 170/22) handelt es sich um unbebautes Gartenland. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Einfamilienwohnhaus (Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebauter Dachraum) wurde ursprünglich 2007 errichtet/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer selbst genutzt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handelt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Tostedt (Zwangsversteigerungsgericht)
Auftragsnummer	12 K 3/24
Datum der Auftragserteilung	17. Juni 2024
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• ggf. Ermittlung der WEG-Verwaltung• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung auf Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind• Ermittlung/Überprüfung der öffentlichen Erschließung

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 06. August 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die (Mit-)Eigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21. August 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Tostedt - Grundbuch von Nenndorf - Blatt: 1347

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

<i>lfd.-Nr. 1</i>	Gemarkung.....Nenndorf
	Flur3
	Flurstück-Nr..... 170/21
	WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
	LageAm Schulland
	Größe736 m ²
<i>lfd.-Nr. 2</i>	Gemarkung.....Nenndorf
	Flur3
	Flurstück-Nr..... 170/22
	WirtschaftsartErholungsfläche
	LageAm Schulland
	Größe240 m ²

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

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (12 K 3/24)
lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (12 K 3/24)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 17.06.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 08.07.2024
- Recherche in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (20.08.2024)
- Einsichtnahme in die (digitale) Bauakte beim Landkreis Harburg (05.07.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Harburg vom 08.07.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Harburg vom 05.07.2024
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Gemeindeverwaltung Rosengarten in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 08.07.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Harburg und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 12

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln, Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, 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; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Harburg	
Gemeinde	• Rosengarten	
Ortsteil	• Nenndorf	
Einwohner (Gemeinde)	• rund 13.863	
(Nenndorf)	• rund 2.900	(Quelle: Landesamt für Statistik – Stand 31.12.2023)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrumca. 30 km	} Verkehrswege
	• Hamburg-Harburg.....ca. 15 km	
	• Seevetal.....ca. 12 km	
	• Buchholz i. d. N.ca. 9 km	

Allgemein – Gemeinde Rosengarten mit Nenndorf

Die Gemeinde Rosengarten liegt im Norden des Landkreises Harburg und grenzt unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg an, wurde 1972 im Zuge der Verwaltungs- und Gebietsreform gegründet und besteht u. a. aus den Gemeinden Eckel, Ehestorf, Emsen, Iddensen, Klecken, Lersers, **Nenndorf** (Sitz der Gemeindeverwaltung), Sottorf, Tötensen und Vahrendorf. Sie gehört zur Metropolregion Hamburg. Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wird durch Gewerbebetriebe der unterschiedlichsten Branchen, der Landwirtschaft und dem Tourismus geprägt. Durch die verkehrsgünstige Lage (Autobahnanschluss) haben sich im Gewerbegebiet Nenndorfs diverse Firmen angesiedelt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Gemeinde Rosengarten bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde im Umfeld von Wirtschaftszentren = Demografiety 10 eingestuft bzw. diese Entwicklung prognostiziert.

Großräumiger Übersichtsplan

Rosengarten-Nenndorf



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

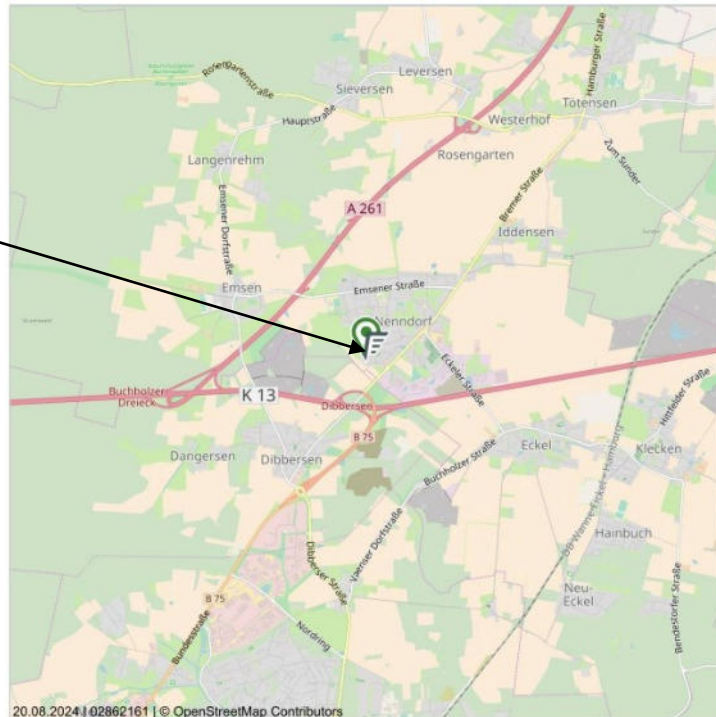
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in rund 400 Meter vorhanden.
- Die nächstgelegenen Bahnhöfe (Haltpunkte) befinden sich in Klecken (Regionalverkehr) und Hamburg-Harburg (Fernverkehr) rund 4 bzw. rund 13 Kilometer entfernt.
- Die nächstliegenden Bundesautobahnen sind die A1 (Hamburg-Bremen), A7 (Flensburg-Hamburg-Hannover) und A 261 (Eckverbindung A 1 / A7), alle in kurzer Entfernung erreichbar.
- Der Flughafen von Hamburg befindet sich rund 40 km entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Am Schulland“ im südlichen Randbereich der Gemeinde Nenndorf, rund einen Kilometer vom Ortszentrum entfernt. Die unmittelbare Umgebung wird durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Am Schulland 23
Rosengarten-Nenndorf



© on-geo.de 2024

Parkplätze

Auf dem bebauten Grundstück (Flurstück 170/21) des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Kfz-Abstellmöglichkeiten. Im öffentlichen Straßenraum „Am Schulland“ und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bedingt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche und Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Nenndorf und weitläufiger in Buchholz i. d. N. und Hamburg-Harburg ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Am Schulland“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets im südlichen Bereich der Gemeinde Nenndorf, mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen (Nähe zur Autobahn) hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt, jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

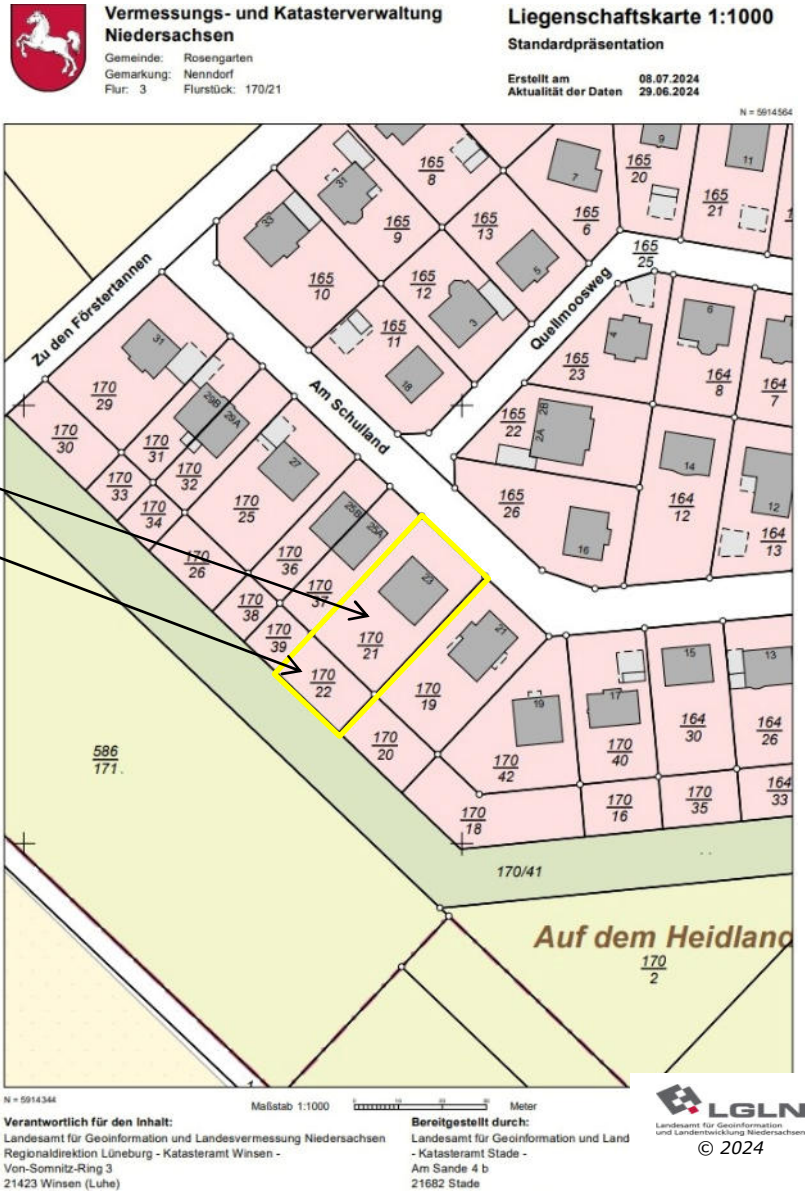
- Wohn-/Siedlungsgebiet im südlichen Randbereich von Nenndorf
- normale Infrastruktur für vergleichbare Lagen
- wertrelevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt, aber auch nicht ausgeschlossen werden (Nähe zu Bundesautobahn A 1)

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstücke des Bewertungsobjekts

Flurstück 170/21

Flurstück 170/22

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgrößen 976 m² - gesamt 736 m² (Flurstück 170/21)
240 m² (Flurstück 170/22)

Zuschnitt regelmäßig, nahezu rechteckig

Topographie Vom Straßenbereich ansteigend (Flurstück 170/21 eben, Aufschüttung/Lärmschutzwall (Flurstück 170/22)).

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) 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 Landreises Harburg vom 05.07.2024 bestehen für die Grundstücke/Flurstücke des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Die Grundstücke/Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren


Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

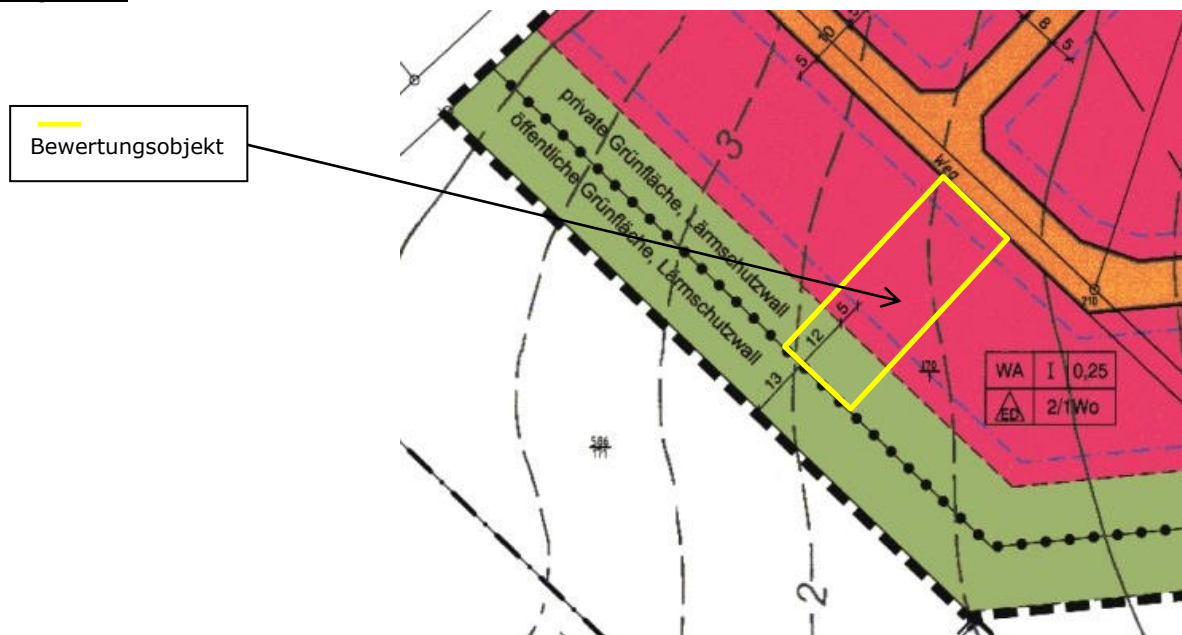
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Harburg (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte des Landkreises Harburg besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan „Nenndorf-Süd“, 30.03.2026) der für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt folgende Festsetzungen aufweist:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I eingeschossige Bauweise (Zahl der Vollgeschosse)
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
-  ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2/1 Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer DHH ist nur eine Wohnung zulässig.
- Es bestehen Baugrenzen bzw. Baufelder.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug B-Plan



In den Unterlagen die mir aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Harburg (digital) übersandt wurden, waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (05.07.2024) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 6-B-2006-2950 vom 10.10.2006 – Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, genehmigungsfreies Bauvorhaben gemäß § 69 a NBauO

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da während des Ortstermins, soweit augenscheinlich sichtbar, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigung festgestellt werden konnte.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Harburg vom 08.07.2024 sind auf den Grundstücken/Flurstücken des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke/Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeindeverwaltung Rosengarten vom 08.07.2024 waren/sind am Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind/waren in absehbarer Zeit nicht geplant.

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

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser-, Boden und Deichverbände

Erschließung

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen unter einer Gesamtbetrachtung direkt an den öffentlichen Straßenbereich („Am Schulland“) an und werden zufahrts-/zuwegungstechnisch 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 Straße bzw. diesen Bereich erfolgt.

Hinweis: Bei einer getrennten Betrachtungsweise grenzt nur das vordere/straßenseitige Grundstück (Flurstück 170/21) direkt an den öffentlichen Straßenbereich an. Das rückwärtige Grundstück (Flurstück 170/22) grenzt zwar rückwärtig an den öffentlichen Bereich an, hierbei handelt es sich aber um eine öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall).

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können gemäß der ImmoWertV am Wertermittlungstichtag wie folgt eingestuft/klassifiziert werden:

Flurstück 170/21	baureifes Land ⁴ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Flurstück 170/22	sonstige Fläche ⁵ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

⁴ Baureifes Land sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert ist sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

⁵ Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 17.06.2024 unter den lfd.-Nrn. 1 und 2 jeweils die Zwangsversteigerungsvermerke (diese sind generell nicht wertrelevant) vom 16.02.2024 (jeweils 12 K 3/24) für die Grundstücke des Bewertungsobjekts eingetragen.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich im Jahr 2007 errichtet (Bezugsfertigkeit) wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den Auskünften der (Mit-) Eigentümerin noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem

Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „normales“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁶

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften und den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt.

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 des Auszugs aus der Liegenschaftskarte/-buch und den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken nicht.

⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020, 2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstücke, Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 2007 – ursprüngliches Baujahr (Bezugsfertigkeit)
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück (Einfamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd- und Obergeschoss, Dachraum) • Fundamente/Sohle aus Stahl-Beton • einschalige Umfassungswände (Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Struktur-Putz) • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke (EG/OG) in Stahlbetonkonstruktion mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich), über dem Obergeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Dämmung/Verkleidung • Walm-/Zeltdachkonstruktion in Holzbinderkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachziegel, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung (Natursteinpflaster), Terrassenbereiche ((Wasch-) Betonplatten) • Bäume, Sträucher, Ziergewächse, Rasenfläche • Terrassenüberdachung (Holz-Metall-Konstruktion) • Eingangspodest • Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Abstellraum, Unterstand • Einfriedung (straßenseitig) mit Natursteinmauer, Zufahrt offen, im rückwärtigen Bereich (Flurstück 170/22) Lärmschutzwand, seitlich Baum-/Strauchaufwuchs

Fotodokumentation

Straßen-/Vorderansicht (Am Schulland)



Rück-/Gartenansicht



seitliche Ansicht



Eingangsbereich



vorderer Grundstücksbereich mit Gartenhaus



Terrassenbereich (Flurstück 170/21)



rechtsseitiger Grundstücksbereich (Flurstück 170/21)



Gartenbereich (Flurstück 170/22)



Einfriedung (straßenseitig)



öffentlicher Straßenraum („Am Schulland“)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> EG: verputzt/gestrichen, Sanitärbereiche (Dusche/WC, Küche) gefliest OG: verputzt/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decke/n	<ul style="list-style-type: none"> EG: verputzt/gestrichen OG: verputzt/gestrichen, Dachraum: nicht ausgebaut
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> EG: Fliesenbelag OG: Parkett- oder Fliesenbelag Dachraum: Roh-Holz-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> EG/OG: gerade, geschlossene Betontreppe mit Metallgeländer, Fliesenbelag OG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, Sprossen, Außenrollläden (manuell/elektrisch), Insektenschutz, Dachflächenfenster im Dachraum
Türen	<ul style="list-style-type: none"> zweiflügelige Gebäudeeingangstür (Gang-/Bedarfsflügel) in Kunststoffrahmkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung einflügelige Nebeneingangstür (seitlich, HWR) in Kunststoffrahmkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung ein-/zweiflügelige beschichtete, profilierte (Kassetten) Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Glasfüllung
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> EG: wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken DG: wandhängendes WC, Badewanne, bodengleiche Dusche mit massiver Abtrennung, zwei Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher und Solarthermie Unterstützung) Fußbodenheizung Kaminofen mit massiven Schornsteinzug Hausanschlüsse (Gas, Wasser/Abwasser, Strom/Elektrizität) mit Zähleranlagen elektrische Unterverteilungen/Absicherungen Einbauküche SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen (auszugsweise)

Innenaufnahmen des Wohngebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch die (Mit-) Eigentümerin erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude /die baulichen Anlagen befand sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (2007), insgesamt in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. In Teilbereichen sind einige Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um Anstricharbeiten an den Holzbauteilen im Außenbereich (u. a. Dachüberstände) und teilweise um Schönheitsreparaturen im Innenbereich. Die Aufwendungen für die vorgenannten Maßnahmen werden jedoch nicht explizit wertmindernd berücksichtigt, im Rahmen der Marktanpassung (Sachwertfaktor) aber angemessen gewürdigt.

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

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorhandenen Unterlagen in der (digitalen) Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Harburg entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

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

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn- und Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden dürfen und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen können. Hierfür wäre eine nochmalige Überprüfung erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnen/Essen	56,37 m ²	} rund 106 m ²
	• Küche	15,39 m ²	
	• Speisekammer	3,11 m ²	
	• Hauswirtschaftsraum	13,40 m ²	
	• Dusche/WC	4,27 m ²	
	• Diele	13,39 m ²	
Obergeschoss	• Zimmer	11,86 m ²	} rund 64 m ²
	• Zimmer	11,54 m ²	
	• Zimmer	20,76 m ²	
	• Bad/WC	11,34 m ²	
	• Flur	8,84 m ²	
Dachraum	• Abstellfläche		rund 30 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 170 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 30 m²

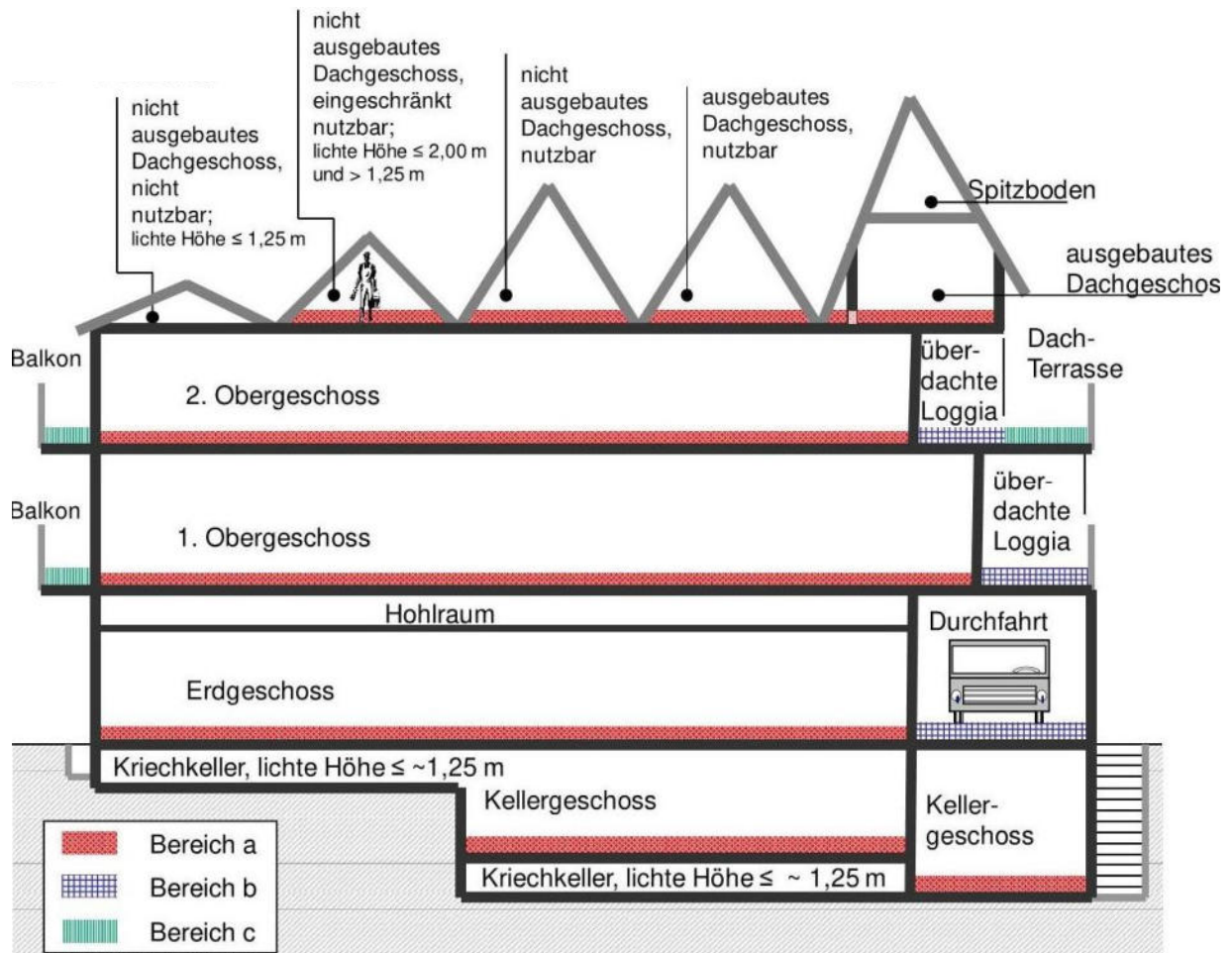
Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 170 m² und die Nutzfläche rund 30 m². Es handelt sich um Fertigmaße (Wohnflächenverordnung).

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

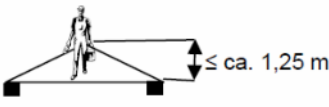
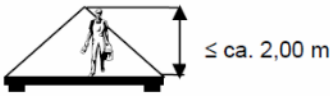

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell des Sachwertverfahrens auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁷

⁷ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die/den Gebäudestruktur/Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Erdgeschoss:	ca. 126 m ²
Dachgeschoss:	ca. 83 m ²
gesamt	ca. 209 m²

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rund 209 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

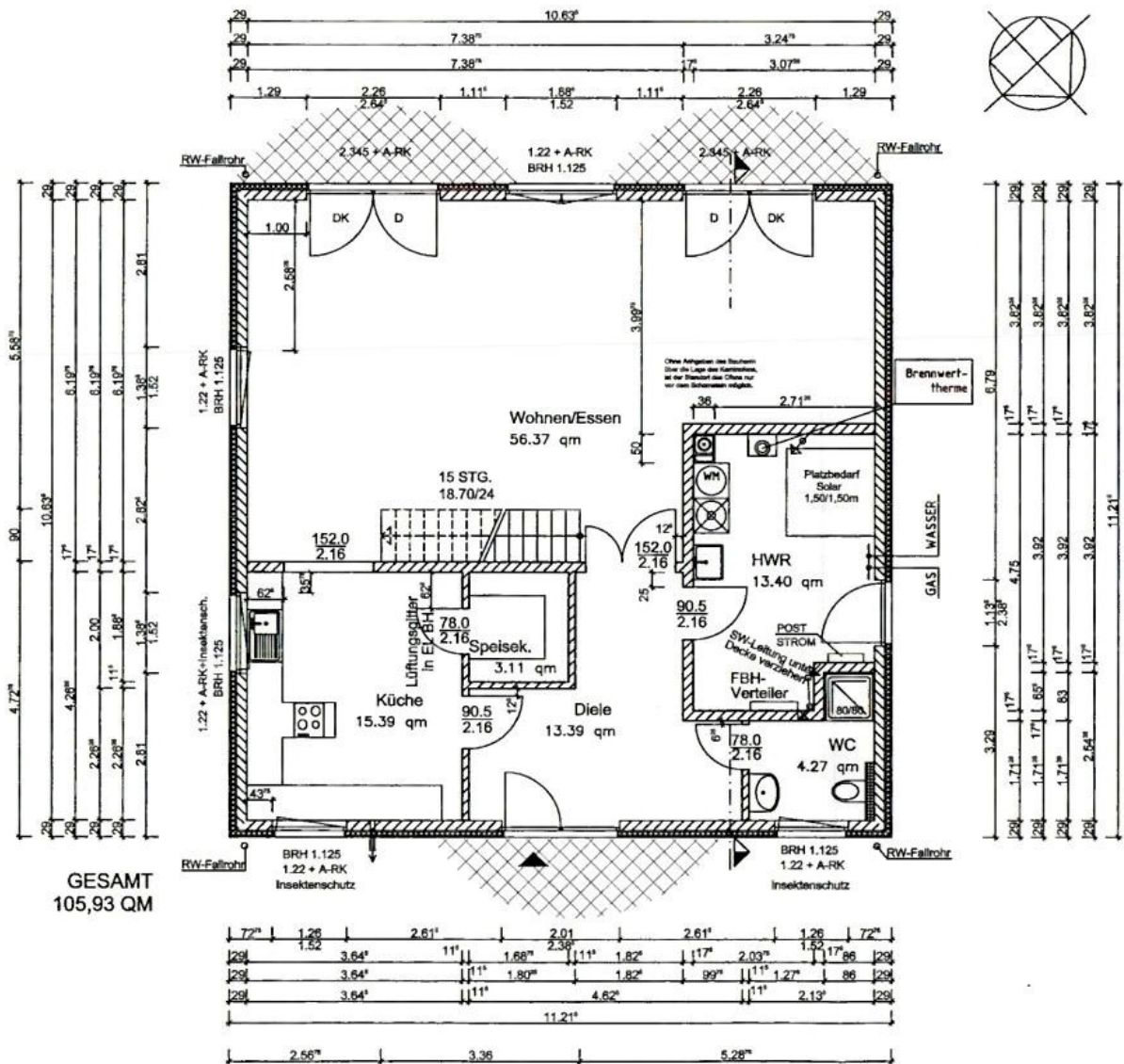
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall der Kaminofen mit Kaminzug berücksichtigt werden.

Weitere Kennzahlen:

Bebaute Fläche:	126 m ² (nur Wohnhaus, ohne Befestigungen etc.)
Grundflächenzahl:	0,17
Geschossflächenzahl:	0,28

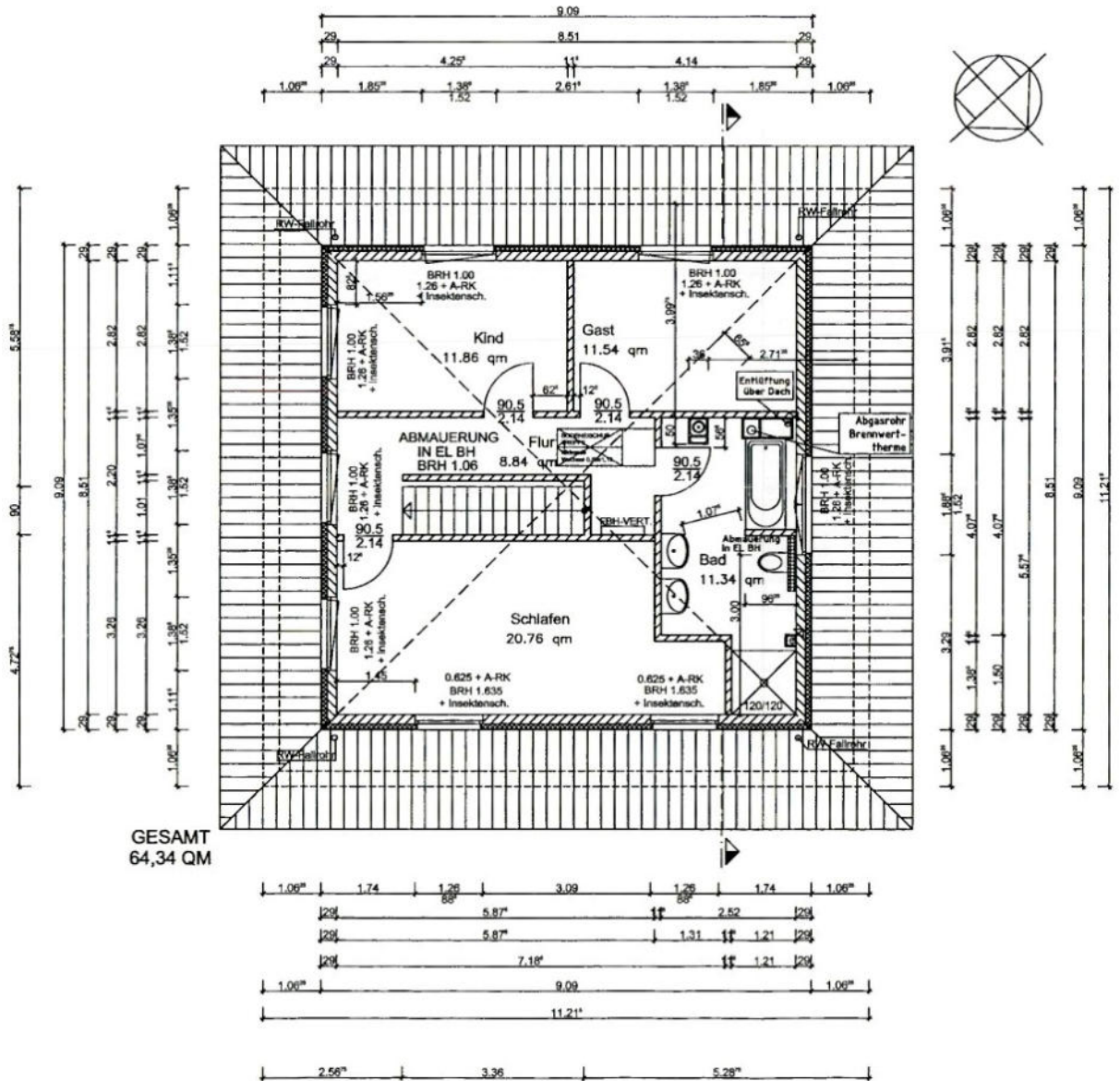
Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Erdgeschoss



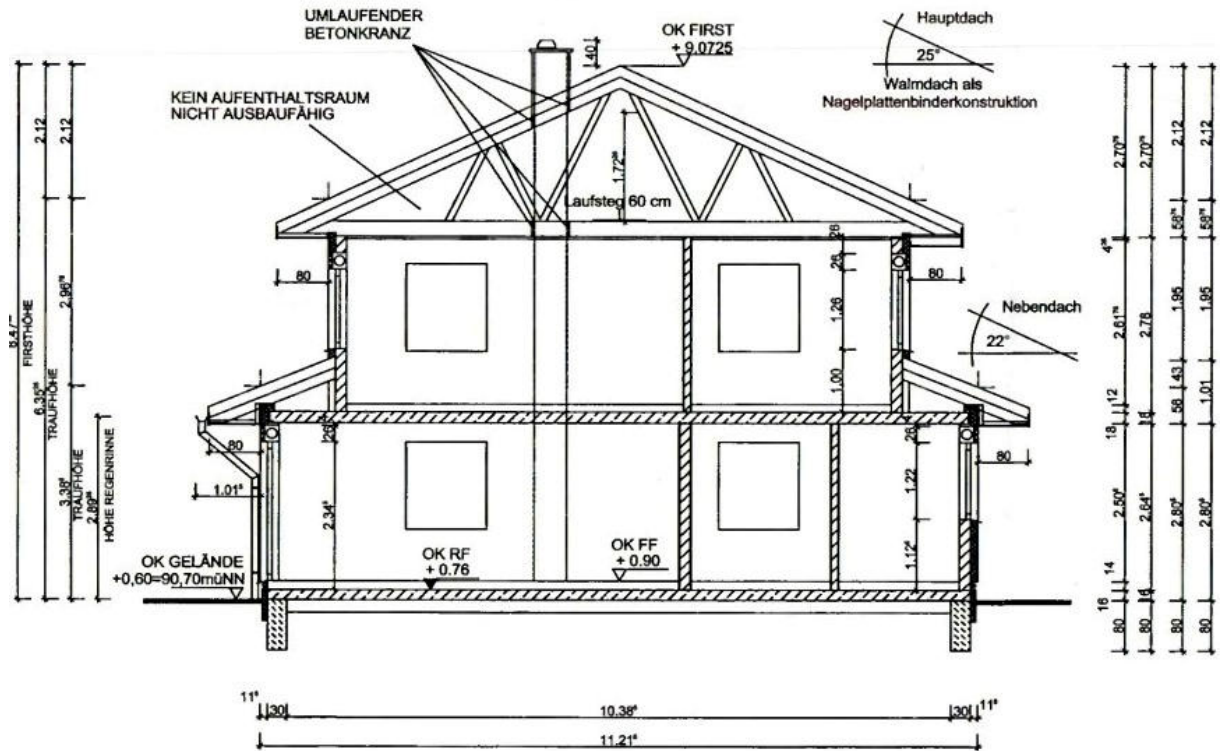
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss

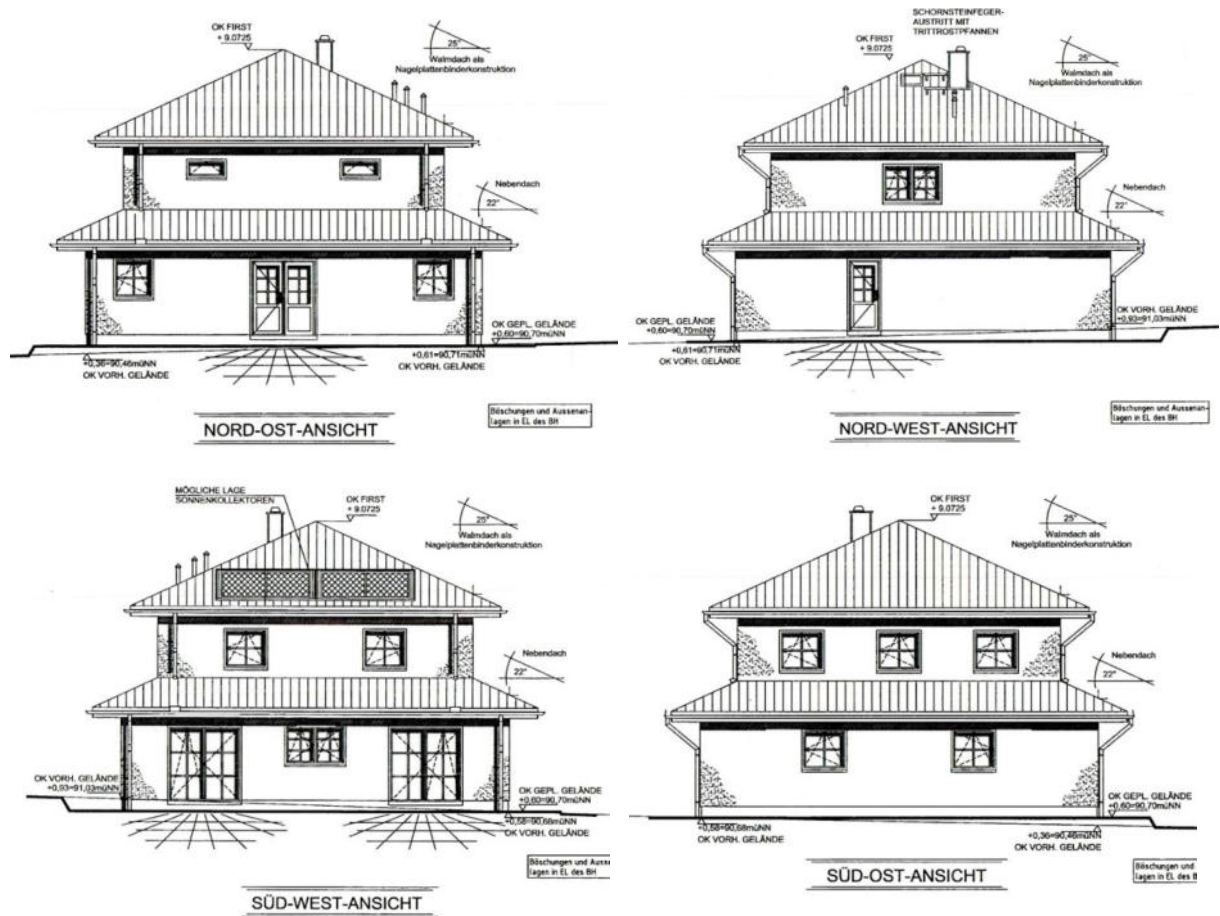


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Ansichten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt zwei Grundstücke, (Flurstücke), gelegen in der Straße „Am Schulland“ 23 in 21224 Rosengarten-Nenndorf. Das Hauptgrundstück (Ifd.-Nr. 1 = Flurstück 170/21) ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei dem anderen Grundstück (Ifd.-Nr. 2 = Flurstück 170/22) handelt es sich um unbebautes Gartenland. Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Einfamilienwohnhaus (Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebauter Dachraum) wurde ursprünglich 2007 errichtet/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit). Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer selbst genutzt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handelt.

Die Gebäudekonzeption (Zustand, Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) des Wohngebäudes entspricht den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel/gehoben“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Gemeinde Rosengarten-Nenndorf und den angrenzenden Gemeinden/Städten kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage, in Verbindung mit einem sinkenden Preisniveau) ausgegangen werden.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichsverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität⁸ kann insofern nicht in allen Schritten die in der/n ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

⁸ 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 und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,7	0,3	
Dach				1,0	
Fenster und Außentüren			0,8	0,2	
Innenwände und -türen			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2	
Fußböden				1,0	
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2	
Heizung			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung			0,8	0,2	
Kostenkennwerte - Typ 1.32	620	690	790	955	1.190
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.32:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	201 EUR/m ²	0,81
Dach	15 %	143 EUR/m ²	0,60
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,39
Innenwände und -türen	11 %	94 EUR/m ²	0,37
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	94 EUR/m ²	0,37
Fußböden	5 %	48 EUR/m ²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9 %	79 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	79 EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6 %	51 EUR/m ²	0,20
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	855 EUR/m²	3,58

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 855 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Aufgrund der Bauweise („Toskana-Haus“) mit einer umlaufenden Attika im Übergang EG/OG (Dachziegeleindeckung), ist ein Zuschlag erforderlich, um diesen Umstand ausreichend zu würdigen. Dieser Zuschlag wird mit rund 10 EUR/m² angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.⁹
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 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)¹⁰ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 08.2024 = 129,4
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 129,4/70,9 = 1,825

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	855 EUR/m ²
+ Zuschlag (Bauweise)	10 EUR/m ²
= Zwischenwert	865 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,825
= Endgültiger Kostenkennwert	1.579 EUR/m ²

⁹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹⁰ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf den Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich. Da vom statistischen Bundesamt aber noch keine lange Zeitreihe für die Umrechnung auf den Zeitpunkt 2010 erfolgt ist, wurde durch den Unterzeichner eine eigene Berechnung durchgeführt, die der statischen Veränderung entspricht.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (209 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Endgültiger Kostenkennwert	1.579 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	209 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	330.011 EUR

Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten sind:

	Kaminofenmit Schornsteinzug	5.000 EUR
=	Gesamt	5.000 EUR

Es handelt sich um übliche durchschnittliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹¹ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem jeweils gültigen Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	330.011 EUR
+	Besondere Bauteile	5.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	335.011 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 335.011 EUR.

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

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 2007) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 2007 errichtet wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **53 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 53 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 2007, was dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

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

GND: 70 Jahre - RND: 53 Jahre = Alter: 17 Jahre
 2024 - 17 = 2007 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹³

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 53 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,757 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 24,3 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	335.011 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,757
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	253.603 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 253.603 EUR.

¹³ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen
- einfache Garten-/Gerätehäuser und Unterstände
- Zuwegung und Zufahrt
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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 (u. a. Gartenhaus, Natursteinmauer) und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung), einen pauschalen Ansatz zwischen 2 Prozent und 5 Prozent für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz in Höhe von 5 Prozent der baulichen Anlagen für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Sachwert der baulichen Anlagen	253.603 EUR
x Prozentualer Ansatz der Außenanlagen	5 Prozent
= Ansatz der baulichen Anlagen	12.680 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.680 EUR

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln.

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

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

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

Ableitung der/s Bodenwerte/s

Die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 976 m² und unterteilt sich in zwei Grund-/ Flurstücke unterschiedlicher Entwicklungsstufen.

Flurstück 170/21 (bebautes Grundstück = Vorderland)

Die Größe des Grund-/Flurstücks 170/21 beträgt 736 m² und ist bauplanungsrechtlich als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) ausgewiesen. Bebaut ist es mit einem Einfamilienwohnhaus. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 390 EUR/m²
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I (eingeschossig)
- Grundstücksfläche: 700 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 700 m², bebautes Grundstück des Bewertungsobjekts = 736 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Harburg folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
700 m ²	1,08
736 m ²	1,07

Der auf die Größe des bebauten Grundstücks des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt¹⁵:

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,07}{1,08} \approx \underline{386 \text{ EUR/m}^2}$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert des bebauten Grundstücks (Vorderland = Flurstück 170/21) des Bewertungsobjekts:

Angepasster Bodenrichtwert	386 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	736 m ²
= Bodenwert gerundet	284.096 EUR 284.000 EUR

Der Bodenwert des bebauten Grundstücks des Bewertungsobjekts (Flurstücks 170/21) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 284.000 EUR.

Flurstück 170/22 (Hinterland)

Die Größe des rückwärtigen Grundstücks (Flurstück 170/22) beträgt 240 m² und ist unbebaut. Gemäß den bauplanungsrechtlichen Vorgaben handelt es sich um eine sogenannte sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV), die im vorliegenden Bewertungsfalle als sogenanntes „Haus nahes Gartenland“ eingestuft werden kann.

Haus nahe Garten-/Grünlandflächen dienen häufig der Erweiterung der eigentlich bebauten bzw. 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. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen hat in den Landesgrundstücksmarktdaten 2024 für den Bereich des Landkreises Harburg folgende Preise ausgewiesen:

Gartenland: Ø 11,40 EUR/m² (Spanne 0,50 bis 87,00 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweiligen Baulandwert. Diese Wertrelation liegt im Durchschnitt im Landkreis Harburg bei 7 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an.

¹⁴ vgl. Umrechnungstabelle 0875004 - Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Harburg

¹⁵ Lineare Interpolation zwischen den angegebenen Werten für 700 m² und 800 m² große Flächen

Aufgrund der Lage, der Größe und dem Zweck der Fläche als Lärmschutzwall zur Abschirmung der Immissionen durch die nahe gelegene Autobahn, sowie einem Ausgangswert von 390 EUR/m² für den bebauten Grundstücksbereich halte ich einen Ansatz von rund 20 EUR/m² (rund 5 Prozent des Bodenrichtwerts für baureifes Land) für angemessen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das unbebaute Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 170/22 = Hinterland):

Ausgangswert	20 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	240 m ²
= Bodenwert gerundet	4.800 EUR 5.000 EUR

Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 170/22 = Hinterland) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 5.000 EUR.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 289.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	335.011 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,757
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	253.603 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.680 EUR
+ Bodenwert (nur Flurstück 170/21 = Vorderland) ¹⁶	284.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	555.283 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 555.283 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für

¹⁶ Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erfolgt hier nur der Ansatz des sogenannten „Vorderlandes“ (bebauter Bereich). Der Bodenwert des Hinterlandes/Haus nahes Gartenland (Flurstück 170/22) erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Harburg Sachwertfaktoren¹⁷ für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 1.712 realisierten Verkaufsfällen.

Folgende Ø Merkmale¹⁸ liegen diesen Faktoren zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	170 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	34 Jahre
Grundstücksgröße	952 m ²	Baujahr	1982
Standardstufe	2,5	Unterkellerung	80 %

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 555.000 EUR in Verbindung der linearen Interpolation der in den Grundstücksmartdaten 2024 ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit der Entfernung zum Stadtzentrum von Hamburg (17 km - Luftlinie), des Bodenrichtwertniveaus (390 EUR/m²), der Restnutzungsdauer (53 Jahre), der Standardstufe (3,58), der Wohnfläche (170 m²) und der Grundstücksgröße¹⁹ 736 m²), ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,14 (Marktanpassungszuschlag 14 %) vom vorläufigen Sachwert²⁰.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück innerhalb eines Wohngebiets im südlichen Randbereich von Nenndorf in der Gemeinde Rosengarten. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken kann.

Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Grundrissgestaltung
- Größe des Einfamilienhauses
- Alter/Ausstattung des Gebäudes

negativ:

- keine Garage bzw. Kfz-Unterstand
- teilweise Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich (u. a. Malerarbeiten Dachüberstände)
- Marktsituation (stagnierende Nachfrage/stagnierendes Preisniveau)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,05** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da die nachteiligen Faktoren (insbesondere die Marktsituation) überwiegend, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

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

¹⁸ Vgl. www.gag.niedersachsen.de/Grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Ein-undZweifamilienhaeuser (Dashboard)

¹⁹ Nur bebautes Grundstück (Flurstück 170/21)

²⁰ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	555.283 EUR
x Sachwertfaktor	1,05
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.047 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 583.047 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenwert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 170/22 = Hinterland/ Haus nahes Gartenland) berücksichtigt werden.

Bodenwert Flurstück 170/22

Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 170/22) wurde mit rund 5.000 EUR ermittelt / abgeleitet.²¹

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.047 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + Bodenwert des Flurstücks 170/22	5.000 EUR
= Sachwert gerundet	588.047 EUR 588.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag, unter zu Grundlegung einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit der Grundstücke des Bewertungsobjekts) rund 588.000 EUR.

²¹ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5 – Seite 32 bis 34

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Diese Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Harburg aus der Kaufpreissammlung (1.921 Verkaufsfälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Entfernung zum Stadtzentrum von Hamburg (17 km – Luftlinie) und des Bodenrichtwertniveaus (Lage – 361 EUR/m² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 1.000 m²), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Angaben auf dem Dashboard des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen für den Landkreis Harburg, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 4.120 EUR/m² Wohnfläche.²²

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	130 m ²
Keller	Vollkeller	Bauweise	Massivhaus
Grundstücksgröße	1.000 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1990
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Standardstufe	2,5
Energiebedarf	1		

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

Baujahr (2007)	= 1,10
Wohnfläche (170 m ²)	= 0,86
Grundstücksgröße (736 m ²)	= 0,94
Standardstufe (3,58)	= 1,13
ohne Keller	= 0,96
Energiebedarf (151-250 kWh/m ² a)	= 0,98

Mit dem ermittelten vorläufigen Vergleichsfaktor und den Korrekturfaktoren für abweichende Merkmale, ergeben sich folgende (indirekten) Vergleichswerte für das Bewertungsobjekt:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	4.120 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor Baujahr	1,10
x	Korrekturfaktor Wohnfläche	0,86
x	Korrekturfaktor Grundstücksgröße	0,94
x	Korrekturfaktor Standardstufe	1,13
x	Korrekturfaktor Unterkellerung	0,96
x	Korrekturfaktor Energiebedarf	0,98
=	Vorläufige angepasster Vergleichsfaktor	3.895 EUR/m ²
x	Wohnfläche	170 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	662.126 EUR
x	Marktanpassung ²³	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichsfaktor	595.935 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + Bodenwert des Flurstücks 170/22	5.000 EUR
=	Vergleichswert (indirekt) gerundet	600.935 EUR 600.000 EUR

²² vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/Einfamilienwohnhäuser (Dashboard)

²³ Die zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der abweichenden objektbezogenen Gebäudemerkmale (u. a. keine Garage/Unterstand), der sonstigen Gegebenheiten und der Marktsituation am Wertermittlungstichtag erforderlich.

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 600.000 EUR und liegt rund 12.000 EUR (\cong rund 2,2 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (588.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung ist aber in der Regel 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 (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/objektbezogene Besonderheiten, etc.) 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.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Da die vorliegende Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und gemäß § 63 Abs. 1 ZVG für mehrere (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstücke grundsätzlich Einzelausgebote mit einer gesonderten Feststellung des geringsten Gebots erfolgen muss, ist es demzufolge erforderlich, dass für die einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts separate Verkehrswerte/Marktwerte, unter Berücksichtigung einer getrennten, eigenständigen Betrachtung, ermittelt werden.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich bedingt Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

lfd.-Nr. 1 - Flurstück 170/21

Bei dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 170/21) muss bei einer separaten Betrachtung berücksichtigt werden, dass dann das Flurstück 170/22, das zur Erweiterung der Garten-/Erholungsfläche dient, nicht mehr zur Verfügung steht. Ein wertrelevanter Einfluss, der über den Bodenwertanteil des Gartenlandes (siehe Bodenwert Flurstück 170/21 – Haus nahes Gartenland), das unter den „besonderen objektspezifischen Merkmalen“ berücksichtigt wurde, ist nicht zu erkennen. Das Grund-/Flurstück (Nr. 170/21) könnte auch ohne diese zusätzliche Fläche bestehen. Dieser Umstand ist auch in den planungsrechtlichen Gegebenheiten ersichtlich, da das Flurstück 170/22 als private Grünfläche (Lärmschutzwall) ausgewiesen ist. Bei einer Einzelbetrachtung ist daher lediglich der Bodenwertanteil des Gartenlandes (Flurstück 170/22) nicht zu berücksichtigen:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.047 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Sachwert gerundet	583.047 EUR 583.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtung betragen der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 170/21) rund 583.000 EUR.

lfd.-Nr. 2 - Flurstück 170/22

Bei einer separaten Veräußerung des Gartenlandes (Flurstück 170/22) muss die Frage im Vordergrund stehen, welchen Wert eine Gartenlandfläche besitzt und wie die Vermarktungsfähigkeit (Käuferkreis) einzuschätzen ist. Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 Bodenwert. Wie dort ausgeführt, wurde ein relativer Ausgangswert von 20 EUR/m² zugrunde gelegt. Aufgrund der sehr eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit solcher Flächen (hier kommen nur die Eigentümer der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke in Betracht) halte ich aufgrund der objektbezogenen Eigenschaften (u. a. Größe, Lage, Zuschnitt, Topographie) einen Ausgangswert von rund 9 EUR/m² für angemessen²⁴:

	Ausgangswert	9,00 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	240 m ²
=	Bodenwert gerundet	2.160 EUR 2.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtung betragen der Bodenwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des unbebauten Grundstücks (Flurstück 170/22 = Gartenland) rund 2.000 EUR.

²⁴ Dies entspricht einem Abschlag von 55 Prozent des Ausgangswert bei einer Gesamtbetrachtung

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den Auskünften der (Mit-) Eigentümerin während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das/die Bewertungsobjekt/e. Das/die Bewertungsobjekt/e wird/werden durch die (Mit-) Eigentümerin selbst genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter

Es handelt sich um ein sogenanntes „Volleigentum“. Es ist keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem/den Bewertungsobjekt/en (in dem Gebäude) geführt.

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

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 ursprünglichen Baujahres (1970 = Annahme), der Bauweise und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „normales/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁵

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Harburg vom 05.07.2024 bestehen für die Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Ablagerungen und Altstandorte. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Harburg vom 08.07.2024 sind auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020, 2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

i) Erschließungsrechtliche Situation

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen unter einer Gesamtbetrachtung direkt an den öffentlichen Straßenbereich („Am Schulland“) an und werden zufahrts-/zuwegungstechnisch 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 Straße bzw. diesen Bereich erfolgt.

Hinweis: Bei einer getrennten Betrachtungsweise grenzt nur das vordere/straßenseitige Grundstück (Flurstück 170/21) direkt an den öffentlichen Straßenbereich an. Das rückwärtige Grundstück (Flurstück 170/22) grenzt zwar rückwärtig an den öffentlichen Bereich an, hierbei handelt es sich aber um eine öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall).

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Die Bodenwerte der Grundstücke wurden mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) bzw. vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte Durchschnittswerte inkl. der Spannen abgeleitet.

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 überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB und § 74a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, gelegen in der Straße „Am Schulland“ 23 in 21224 Rosengarten-Nenndorf – zum Wertermittlungstichtag 06. August 2024 mit rund

588.000 EUR

angenommen werden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot).

Unter Berücksichtigung des § 63 Abs. 1 ZVG (Einzelausgebot), ergeben sich die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts wie folgt:

Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 170/21	583.000 EUR
Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 170/22	2.000 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 31. August 2024

