

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

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

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

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

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus mit Garage
Hoher Acker 8
28876 Oyten Ortsteil Bassen

Grundstücksgröße: 800 m²
Wohnfläche: ca. 168 m²

Wertermittlungstichtag: 30.10.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Achim
Obernstr. 40
28832 Achim

Geschäftsnummer: **NZS 12 K 9/24**

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 45 Seiten und 14 Anlagen mit 41 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung	8
2	Grundstück – Befund.....	9
2.1	Grundstücksdaten.....	10
2.2	Bestandsangaben	10
2.3	Grundstückslage	11
2.4	Grundstücksform und Topografie	14
2.5	Baugrundverhältnisse.....	15
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	15
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen	17
2.8	Erschließung	17
3	Gebäude – Befund	18
3.1	Gebäudedaten.....	18
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	19
3.3	Grundriss und Raumprogramm	19
3.4	Baubeschreibung Einfamilienhaus Pos. 1	21
3.5	Baubeschreibung Garage Pos. 2	23
3.6	Baubeschreibung Gartengerätehaus Pos. 3	23
3.7	Energetische Qualität	24
3.8	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	25
3.9	Baumängel und Bauschäden	25
3.10	Bau- und Erhaltungszustand	25
3.11	Miet- und Pachtverhältnisse	25
3.12	Zubehör	26
4	Bewertung	27
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse.....	27
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
4.3	Baurechtliche Besonderheiten	30
4.4	Bodenwert.....	32
4.5	Sachwert	34
4.6	Vergleichswert.....	40
5	Verkehrswert.....	43
5.1	Legaldefinition	43
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes	43
5.3	Verkehrswert (Marktwert)	44
	Anlagen	45

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Obernstr. 40 28832 Achim
Beschluss vom:	08.10.2024
Geschäftsnummer:	NZS 12 K 9/24
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	30.10.2024
Qualitätsstichtag:	30.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2024
Abschluss der Recherchen:	09.12.2024
Besichtigungsteilnehmer:	Der Eigentümer und der Sachverständige Claus Schröder. Auch der Bewohner und sein Sohn waren zugegen, nahmen aber nicht die ganze Besichtigung über teil.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt wurde von innen und außen besichtigt. Aufgrund des bewohnten Zustands mit eingestellten Möbeln usw. war jedoch keine umfassende Innenbesichtigung möglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera, im Vorverfahren zudem Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5 und Gliedermaßstab
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung	
Unterlagen des Auftraggebers:	Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs von Bassen Blatt 663 (ohne Abt. III) vom 09.10.2024
Unterlagen des Eigentümers:	keine; im Vorverfahren Energieausweis vom 20.03.2015, bereitgestellt vom jetzigen Bewohner

Beschaffte Unterlagen/Auskünfte: Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2022 (und zusätzliche Auskunft (keine Änderung) vom 04.12.2024)
Schriftliche Auskunft des Landkreises Verden über Altlasten vom 29.11.2022 (wegen unveränderter Nutzung wurde auf eine Aktualisierung im Kosteninteresse verzichtet)
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 19.12.2022 und 09.12.2024
Kopien aus der Bauakte des Landkreises Verden
Objektfotos und eigene Aufzeichnungen vom 03.11.2022 und 30.10.2024
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) vom 27.11.2024
Kartenmaterial MairDumont der on-geo-GmbH vom 04.01.2023
Baurechtliche Auskunft/Download Bebauungsplan der Gemeinde Oyten unter www.oyten.de
Informationen aus dem Datenangebot des Landesamtes für Statistik Niedersachsen unter www.statistik.niedersachsen.de, der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden unter www.gag.niedersachsen.de, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz unter www.umweltkarten-niedersachsen.de, der IHK Hannover unter hannover.ihk24.de, der Gemeinde Oyten unter www.oyten.de und des Projekts „Demografie-Monitoring“ des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. und des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa Bremen unter www.demografie-monitoring.de; evtl. weitere Quellen sind im Text benannt

Wichtigste Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
in den jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Wichtigste Normen/Regelwerke:

NORM DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.*
NORM DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*
NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*
NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*

Wichtigste Literatur:

- [1] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [2] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 9., aktualisierte Auflage. Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Garage
Lage	Hoher Acker 8 28876 Oyten Ortsteil Bassen
Auftraggeber	Amtsgericht Achim

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	30.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	30.10.2024
Abschluss der Recherchen	09.12.2024

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgröße	800 m ²
Immobilienart	Einfamilienhaus
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 2004
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Einfamilienhaus: ca. 216,7 m ² Garage: ca. 42,0 m ² Gartengerätehaus: ca. 36,3 m ²
Wohnfläche (WoFIV)	Erdgeschoss ca. 94,6 m ² Dachgeschoss ca. 73,3 m ² Gesamt: ca. 167,9 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	116.000 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	476.057 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,85
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorläufig)	404.649 €
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale	- 1.350 €
Wert des Zubehörs	500 €
Grundstückssachwert inkl. Zubehör (gerundet)	404.000 €
Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet)	406.000 €
Verkehrswert (inkl. Zubehör)	405.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	2.412 €/m ²

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag vom Bruder des Eigentümers bewohnt. Mieter oder Pächter sind laut Eigentümer nicht vorhanden.
- Beim Objekt handelt es sich um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.3 des Gutachtens.
- Es liegt ein Energieausweis vor.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Gegenstand dieser Wertermittlung ist ein 800 m² großes, bebautes Grundstück im Ortsteil Bassen der Gemeinde Oyten im niedersächsischen Landkreis Verden. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage sowie einem Gartengerätehaus bebaut. Das Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert und wurde zusammen mit der angebauten Garage ca. 2004 in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Das Gartengerätehaus findet sich nicht in den amtlichen Genehmigungsunterlagen der Bauakte.

Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 168 m² gemäß Wohnflächenverordnung. Hinzu kommen Nutzflächen des Garagenraums, des Gartengerätehauses sowie die Fläche des z. T. ausgebauten Spitzbodens.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung

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

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

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

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

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

2 Grundstück – Befund

Das Wertermittlungsobjekt ist ein bebautes Grundstück im Ortsteil Bassen der Gemeinde Oyten im niedersächsischen Landkreis Verden. Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 175/6 der Flur 7 der Gemarkung Bassen. Es ist 800 m² groß und in Abbildung 1 nachträglich blau markiert. Das Grundstück ist mit einem ca. 2004 errichteten Einfamilienhaus mit angebauter Garage sowie gartenseitig (südwestlich) an die Garage angebauten Gartengerätehaus bebaut. Das Gartengerätehaus ist nicht in der Liegenschaftskarte eingetragen.

Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Hoher Acker 8
PLZ / Ort: 28876 Oyten
Ortsteil: Bassen
Landkreis: Verden
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Achim
Grundbuch von: Bassen
Blatt: 663
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Katasteramt: Verden, LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden
Gemarkung: Bassen
Flur: 7
Flurstück: 175/6
Nutzung: Wohnbaufläche (Offen)
Grundstücksgröße: 800 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: freistehendes Einfamilienhaus (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert) mit angebauter Garage sowie einem Gartengerätehaus

Nutzungen in der Straße: Wohnbebauung, Ackerland

Nutzungen im Ortsteil: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Die Garage und das südwestlich an die Garage angebaute Gartengerätehaus sind entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze gebaut. Nachbarliche Grenzbebauung besteht ebenfalls. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist mir bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Oyten erstreckt sich über eine Fläche von 63,43 km² und ist mit 16.420 Einwohnern hinter den Städten Achim und Verden die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Verden, der eine Fläche von rund 789,3 km² umfasst und 141.349 Einwohner hat (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Die Gemeinde gliedert sich in insgesamt acht Ortsteile und liegt verkehrstechnisch günstig in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Bremen, dem Zentrum der europäischen Metropolregion Oldenburg/Bremen.

Das Gemeindegebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang insbesondere die wichtige L 168 (ehemalige B 75), die durch Oyten führt. Über Bundesautobahnen ist Oyten über die A 1 (Hamburg–Bremen, Anschlussstelle 52 Oyten) sowie die A 27 (Anschlussstellen 21 Bremen-Sebaldsbrück, 23 Achim-Nord und 24 Achim-Ost) zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Ottersberg (Strecke Bremen–Hamburg) und Achim (Strecke Bremen–Hannover). Der nächste internationale Flughafen ist in Bremen. Grundschulen und eine integrierte Gesamtschule befinden sich in Oyten, Gymnasien in Achim und Ottersberg.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Verden betrug im September 2024 im Durchschnitt 4,0 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 5,8 % und dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % im gleichen Zeitraum (Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>). Das Bruttoinlandsprodukt lag im Kreis Verden im Jahr 2022 bei 72.811 € je Erwerbstätigen, was etwa 85,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht. Für die Gemeinde Oyten liegt die für 2024 prognostizierte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer bei 105,7 (Deutschland = 100) und die Umsatzkennziffer bei 96,5 (Quelle: IHK Stade unter www.stade.ihk24.de; Abrufdatum 12.11.2024). Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von $96,5 \div 105,7 \times 100 \approx 91,3$, ein für ein Grundzentrum eher niedriger Wert. Das liegt meines Erachtens u. a. an der wettbewerbsintensiven Lage der Gemeinde Oyten im Spannungsfeld von attraktiven Einkaufsangeboten in Bremen (u. a. Einkaufszentrum Weserpark mit umgebenden Fachmärkten nahe dem Bremer Kreuz) und in Posthausen (Einkaufszentrum Dodenhof). Die Steuer-Hebesätze liegen in Oyten zum Wertermittlungstichtag für die Grundsteuer A und B bei 460 % und für die Gewerbesteuer bei 400 % (Quelle: Gemeinde Oyten unter www.oyten.de).

Die Gemeinde Oyten kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2). Das liegt auf der einen Seite an der Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf der anderen Seite am Trend der vergangenen Jahrzehnte, die Großstadt in Richtung Land zu verlassen und dort Eigentum zu erwerben.

Die Bevölkerung in Oyten wuchs zwischen 1990 und 2023 um insgesamt rund + 29,2 %, was sehr hoch ist im Vergleich zum Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis Verden (+ 20,1 %) und im Land Niedersachsen (+ 10,5 %) im gleichen Zeitraum (siehe Abbildung 3).

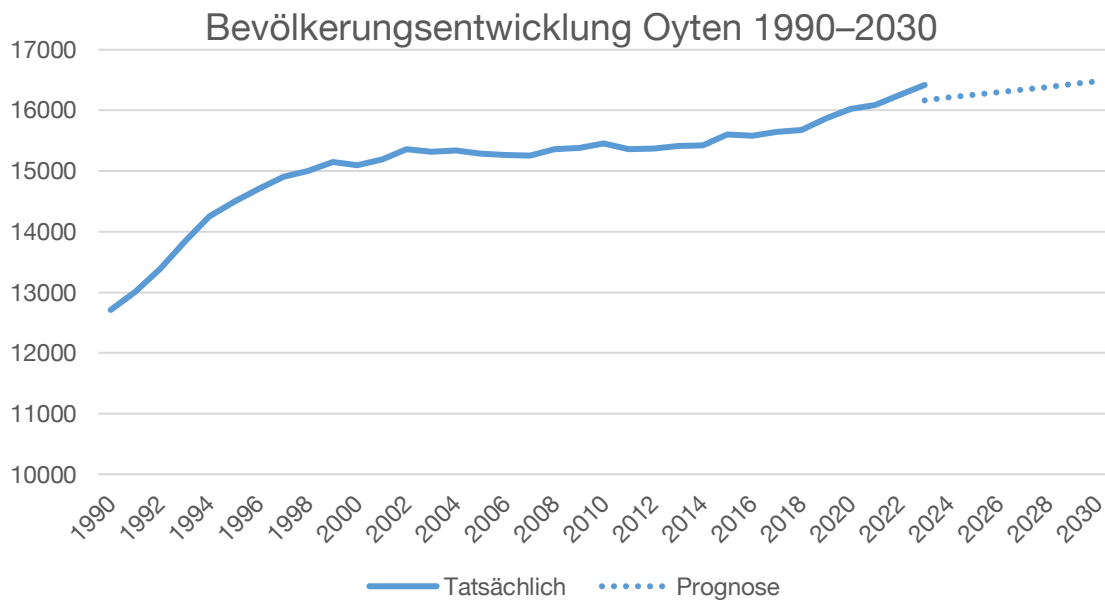


Abbildung 2 Bevölkerung der Gemeinde Oyten 1990–2030, jeweils zum 31.12.
Datenquelle bis 2023 tatsächliche Bevölkerung gemäß Tab. Z100001G des Landesamts für Statistik Niedersachsen, von da ab Vorausberechnung des Stat. Landesamtes Bremen (www.demografie-monitoring.de, Abrufdatum 12.11.2024); eigene Darstellung

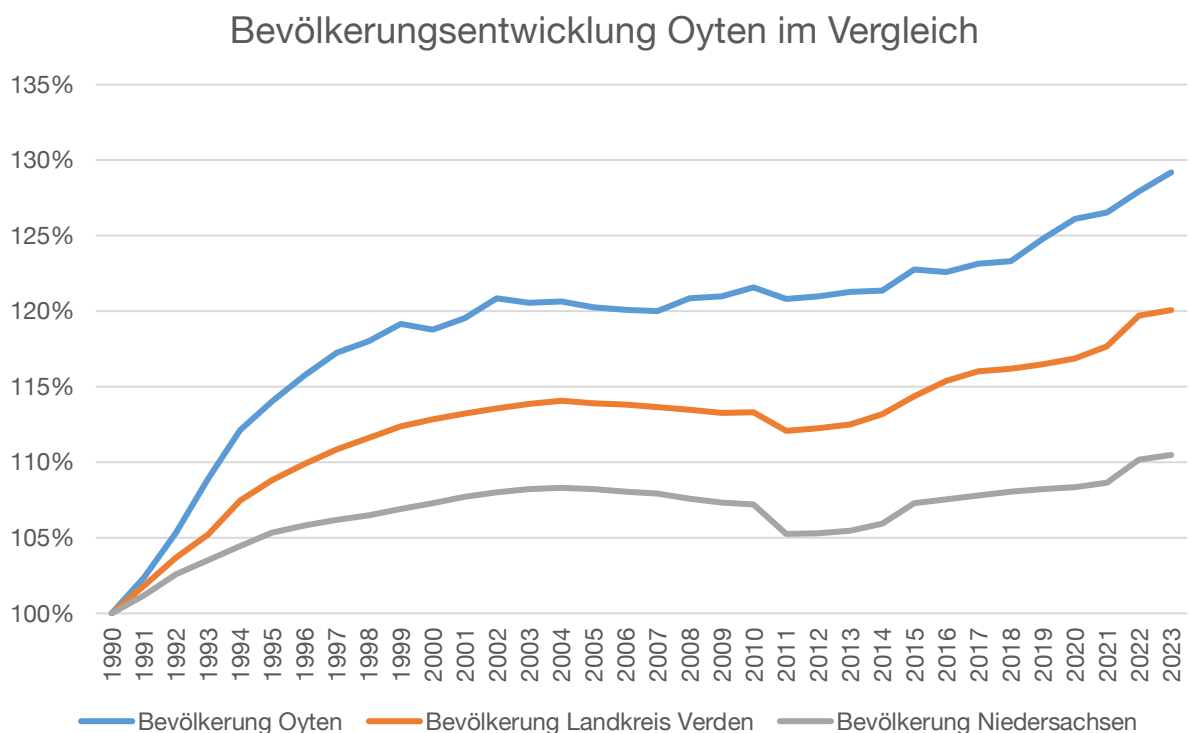


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oyten 1990–2023 im Vergleich
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z100001G; eigene Darstellung

Altersstruktur Oyten 2023 im Vergleich

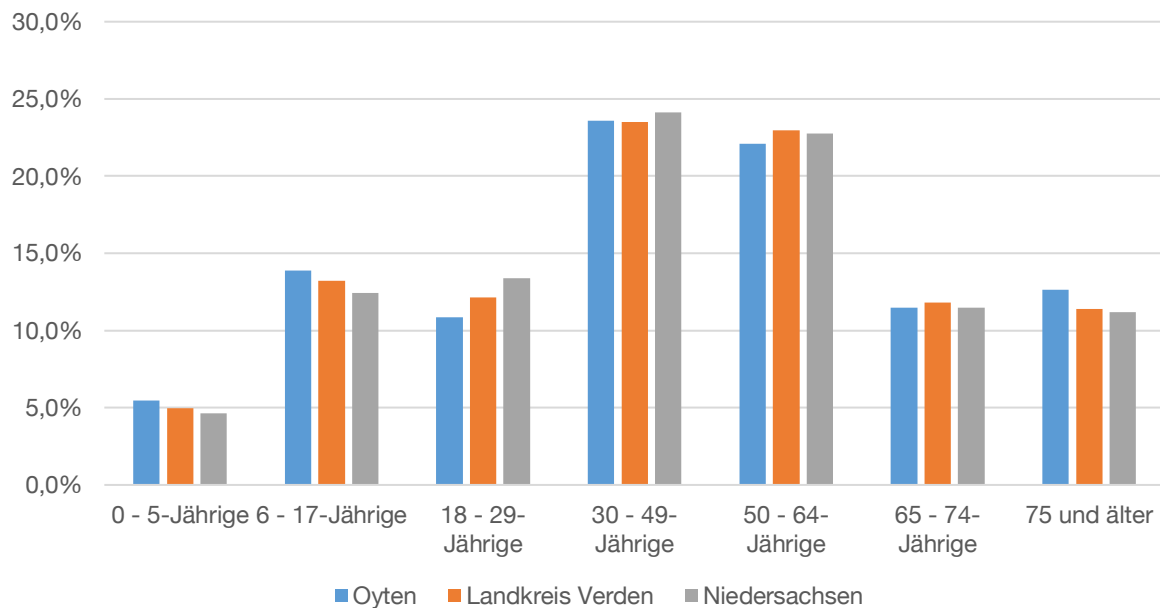


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2023

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100002G; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsgruppe der 18- bis 29-Jährigen ist in Oyten vergleichsweise schwach vertreten, die Bevölkerungsgruppen der unter 18-Jährigen und über 74-Jährigen sind vergleichsweise stark vertreten (siehe Abbildung 4). Es wird tendenziell eine leicht positive bis stabile Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 2) mit einem Anstieg des Durchschnittsalters erwartet. Nach Einschätzung der Bertelsmann Stiftung ist Oyten vom Demografietyt her eine stabile Gemeinde in ländlicher Region (siehe www.wegweiser-kommune.de/kommunen/oyten ; Zugriff am 13.11.2024).

Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Ortschaft Bassen der Gemeinde Oyten. Bassen ist hinter Oyten-Süd der zweigrößte Ortsteil der Gemeinde und liegt östlich des Ortskerns von Oyten. Das gegenständliche Grundstück liegt an der Gemeindestraße „Hoher Acker“ südlich des Kerns der Ortschaft Bassen (siehe auch Lageinformationen im Anhang). Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich planungsrechtlich um ein etwa Ende der 1970er-Jahre entstandenes allgemeines Wohngebiet, wobei der südwestliche Teil als Dorfgebiet für die Gewächshäuser einer ansässigen Gärtnerei festgesetzt ist. Die Straße „Hoher Acker“ ist verkehrsberuhigt („Tempo-30-Zone“) und über die östlich verlaufende Borsteler Straße (Landesstraße 156) erschlossen. Das gegenständliche Grundstück hat eine Ausrichtung in Richtung Ostnordost–West Südwest, wobei die Straße nach Ostnordosten und der Garten nach Westsüdwesten hin liegt. Es ist von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus umgeben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad/Pkw/ÖPNV erreichbar.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

Nächste ÖPNV-Haltestelle	Bassener Dorfstraße oder Bassen Ortsmitte	<¼ km
Bahnhof	Ottersberg (Han)	6 km
	Achim	7 km
Orts-/Stadtkern	Oyten	5 km
	Achim	8 km
	Bremen	27 km
Autobahn	A 1 AS Oyten	5 km
	A 27 AS Achim-Ost	5 km
Internationaler Flughafen	Bremen	24 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	8 km
	Weserpark Bremen	10 km
Nächstes Krankenhaus	Aller-Weser-Klinik Krankenhaus Achim	9 km
	Klinikum Bremen-Ost	11 km
Nächster Kindergarten	Kindertagesstätte Bassen	<¼ km
Nächste Grundschule	Grundschule Bassen	½ km
Nächste weiterführ. Schule	Integrierte Gesamtschule (IGS) Oyten	6 km

Immissionslage

Die Fahrbahnmitte der westlich gelegenen Landesstraße 156 liegt knapp 100 m Luftlinie vom gegenständlichen Wohnhaus entfernt, der Mittelstreifen der Autobahn A1 liegt knapp 200 m entfernt hinter einer Lärmschutzwand. Es sind Belastungen durch Straßenverkehr zu erwarten, siehe hierzu auch die Umweltkarten im Anhang. Das Grundstück liegt außerdem in einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich mit entsprechend typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südöstlich steht in knapp 160 m Luftlinie Entfernung ein Funkmast. Die nächste Windkraftanlage befindet sich nordöstlich in über 1,3 km Entfernung (Luftlinie).

Gesamturteil:**mittlere Wohnlage**

Klassifizierung:

einfach – mittel – gut – sehr gut

2.4 Grundstücksform und Topografie

Mittlere Breite:	ca. 20 m
Mittlere Tiefe:	ca. 40 m
Grundstücksgröße:	800 m²
Grundstücksform:	regelmäßig
Topografische Lage:	normal

2.5 Baugrundverhältnisse

- Baugrund:** Soweit ersichtlich handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.
- Altlasten:** Dem Landkreis Verden lagen Ende 2022 keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor (siehe Auskunft im Anhang). Nach den Karten und Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind zum Wertermittlungstichtag keine Altablagerungen, Rüstungsaltlasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen in der näheren Umgebung vorhanden. Da sich die Nutzung des Objektes und der unmittelbar angrenzenden Umgebung nicht geändert hat, wurden diesbezüglich keine weiteren Abfragen oder Untersuchungen durchgeführt. Letztlich gesicherte Aussagen können nur durch ein Fachgutachten getroffen werden.
- Hinweis:** Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

- Flächennutzungsplan:** Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- Bebauungsplan:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit dem 09.09.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 11 „Borsteler Straße“ mit der am 04.10.1985 in Kraft getretenen 1. Änderung Gemeinde Oyten. Für das Grundstück ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 01.01.1969 (BauNVO 1968) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf höchstens ein Vollgeschoss, eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen finden sich im Auszug aus dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Anhang des Gutachtens.

- Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
- Baulasten: Das Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises nicht mit einer Baulast im Sinne des § 81 NBauO belastet.
- Denkmalschutz: Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch der Flurstücksnachweis noch die Bauakte enthält einen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten ist. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundbuch und der Flurstücksnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Besonderes Städtebaurecht: Nach Auskunft der Gemeinde Oyten ist das Grundstück derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen:	Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk (12 K 1/22), nur lastend auf dem Anteil Abteilung I Nr. 3.1, eingetragen am 10.04.2022 Grundbuch Abteilung II laufende Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk (12 K 9/24), eingetragen am 14.05.2024
Hinweis:	Gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch berücksichtigt.
Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte:	Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) usw. sind mir nicht bekannt worden. Ich habe hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigte Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, Fußwege und Parkbuchten gepflastert; Beleuchtung durch Straßenlaternen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser, Strom öffentliche Kanalisation
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Gebäude – Befund

Das 800 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus -Pos. 1- und einer angebauten Garage -Pos. 2- sowie einem an die Garage angebauten Gartengerätehaus -Pos. 3- bebaut. Das Einfamilienhaus -Pos. 1- mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert und hat ein Satteldach mit Krüppelwalmen. Die an die südliche Giebelseite angebaute Garage -Pos. 2- ist eingeschossig und hat ein Flachdach. Die Hauptbebauung wurde in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise ca. 2004 errichtet. Die tatsächliche Ausführung von Einfamilienhaus und Doppelgarage weicht etwas von der genehmigten Planung ab. So gibt es u. a. kleine Grundrissabweichungen im Dachgeschoss (Innentrennwände sind leicht verändert ausgeführt) und der Spitzboden des Einfamilienhauses ist in Teilen ausgebaut. Außerdem ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Garten (nach Westen) hin ein Gartengerätehaus -Pos. 3- in Holzbauweise an die Garage angebaut. Dieses ca. 8 m lange und ca. 4,54 m breite Nebengebäude findet sich weder in der Liegenschaftskarte (siehe Abbildung 1 und Liegenschaftskarte im Anhang) noch in der Genehmigungsplanung (siehe Bauunterlagen im Anhang).

3.1 Gebäudedaten

Baujahre

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1+2	Einfamilienhaus mit Doppelgarage	ca. 2004
3	Gartengerätehaus	unbekannt

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

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Einfamilienhaus (ohne Spitzboden)	ca. 216,7 m ²
2	Garage	ca. 42,0 m ²
3	Gartengerätehaus	ca. 36,3 m ²

Wohnflächen (nach WoFIV)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1+2	EFH + Garage	Erdgeschoss	ca. 94,6 m ²
1	Einfamilienhaus	Dachgeschoss (ohne Spitzboden)	ca. 73,3 m ²
		Gesamt	ca. 167,9 m ²

Faktoren

Pos.	Gebäude(teil)	Bezeichnung	Faktor
1	Einfamilienhaus	BGF Pos. 1 ÷ Wohnfläche Pos. 1	ca. 1,36

Hinweis: Die nicht in der Genehmigungsplanung enthaltenen baulichen Anlagen und das geringfügig von der Genehmigungsplanung ausgeführte Dachgeschoss des Einfamilienhauses wurden von mir beim Ortstermin im Vorverfahren (12 K 8/22) örtlich aufgemessen. Die sonstigen Bauzahlen wurden überwiegend auf Grundlage amtlichen Unterlagen ermittelt und nur stichprobenweise überprüft.

Plausibilitätsprüfung: Das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Ausbauverhältnis) beträgt beim Einfamilienhaus (ohne Berücksichtigung des ausgebauten Spitzbodens und des zur Wohnung gehörigen Abstellraums im Garagenanbau) gerundet 1,36. Übliche Ausbauverhältnisse liegen bei nicht unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss um 1,6 (vgl. z. B. Abschlussbericht Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1, Typen 61.36–61.38 S. 22). Das Ausbauverhältnis des gegenständlichen Einfamilienhauses ist gegenüber dem üblichen etwa geringer, was jedoch durch die zusätzlichen Wohnflächen aufgrund der beiden Gaubenausbauten erklärt werden kann. Das vorhandene Ausbauverhältnis ist plausibel.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

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

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Das Einfamilienhaus wird über den Haupteingang an der östlichen Gebäudeseite betreten. Die sich anschließende Diele erschließt über die halbgewendelte Geschosstreppe das Dachgeschoss und zentral das WC mit Dusche, die Küche und den großen Wohnraum im Erdgeschoss. Hinter der Küche liegt der Hauswirtschaftsraum, an den Abstellraum des Garagenbaus -Pos. 2- anschließt. An der westlichen Gebäudeseite liegt die Terrasse. Der zentrale Flur in der unteren Dachgeschossebene erschließt vier Wohn-/Schlafräume, einen Abstellraum und das Bad. Der in Teilen ausgebaut, jedoch nicht beheizte Spitzboden wird über eine Einschubtreppe erschlossen.

Der große Spitzbodenraum ist ca. 10,70 m lang und ca. 3,46 m breit. In Raummitte eine maximale lichte Höhe von ca. 1,92 m über eine Breite von ca. 0,40 m, die Abseiten sind ca. 0,40 m hoch.

Der große Spitzbodenraum entspricht damit nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts an Aufenthaltsräume, u. a. hinsichtlich der erforderlichen Höhe von 2,20 über mindestens die Hälfte seiner Grundfläche, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 außer Betracht bleiben (§ 43 Abs. 2 NBauO). Deshalb wird der Raum bei der Wohnflächenermittlung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV nicht zur Wohnfläche hinzugezählt. Der Spitzbodenausbau wird gesondert bewertet.

Es handelt sich gemäß WoFIV folglich um eine Wohnung mit rund 168 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse. Der Zuschnitt der Wohnung und die Größe der Räume sind insgesamt baujahresgemäß gut/großzügig. Die Belichtung der Räume durch Tageslicht und die Belüftungsmöglichkeiten sind insgesamt ebenfalls gut. Entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl werden der Grundriss und das mögliche Raumprogramm hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit beim Wertermittlungsobjekt als gut bewertet (Bewertungsskala sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend).

3.4 Baubeschreibung Einfamilienhaus Pos. 1

Das Einfamilienhaus -Pos. 1- mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert. Es wurde in konventioneller, überwiegend massiver Bauweise errichtet und hat ein Krüppelwalmdach. Die mit * versehenen Angaben wurden den Bauunterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	Bodenplatte mit Frostschrüzen aus Stahlbeton*
Außenwände:	massiv*
Außenfassade:	Sichtmauerwerk aus bossierten Kalksandstein-Verblendern, grau verfugt, mit dunklem Sockelmauerwerk; Unterschlüge an Ortsgängen und Traufüberständen weiß; Stirnseiten der beiden Trapezgauben sind mit weißen kleinformatigen Platten bekleidet
Innenwände:	massiv*
Decken:	über Erdgeschoss: Stahlbeton mit Estrich auf Dämmung* zum Spitzboden: Holzbalkendecke
Dach:	Krüppelwalmdach als Holz-Pfettendachkonstruktion* mit Tonziegeldeckung; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag Holz-Einschubtreppe zum Spitzboden

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	Erdgeschoss:	gefließt
	Dachgeschoss:	gefließt; im Spitzboden Laminat/PVC o. Ä.
Fenster und Außentüren:	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit baujahresgemäßer Wärmeschutzverglasung und innenliegenden Sprossen; überwiegend mit elektrischen oder manuellen Rollläden; Dachflächenfenster; Haustüranlage mit baujahresgemäßem	

Wärmeschutz aus Kunststoff mit Seitenteilen und Glasfüllungen

Innentüren: überwiegend Innentüren in baujahresgemäß normalem Standard, z. T. mit Glasausschnitt

Innenansichten: Räume der Wohnung tapeziert und/oder gestrichen, zum Teil bekleidet; Wände in beiden Bädern raumhoch gefliest, Küche mit Wandfliesenspiegel

Sanitäre Anlagen: EG: Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche
DG: Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche, Eckbadewanne

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Beheizung/Warmwasser: über wandhängenden Brennwertkessel mit bodenstehendem Speicher-Wassererwärmer (Speicherinhalt 150 l); Wärmeverteilung im Erdgeschoss und Bad der unteren Dachgeschossebene über Fußbodenheizung und zusätzl. Handtuchheizkörper; Heizkörper mit Thermostatventilen; zusätzl. Rauchschornstein mit Ofenanschluss im Wohnraum im Erdgeschoss

Sonst. techn. Ausstattung: E-Installation mit zeitgemäßer Anzahl an Steckdosen, Lichtauslässen, Deckeneinbaustrahlern, Traufenbeleuchtung, Bewegungsmelder usw.

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

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Zwei Trapezgauben, Kaminofen für feste Brennstoffe, Spitzbodenteilausbau.

3.5 Baubeschreibung Garage Pos. 2

Gründung:	nach statischen Erfordernissen *
Konstruktion:	massive Außenwände
Außenfassade:	Sichtmauerwerk aus bossierten Kalksandstein-Verblendern, grau verfugt
Fenster/Türen:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung und innenliegenden Sprossen; Metalltür
Garagentor:	Segment-Tor (elektr. betrieben)
Dach:	Flachdach (Stahlbetonkonstruktion) mit Bitumen-Dach- und -Dichtungsbahnen abgedichtet, Blende aus Metall
Fußboden:	Garagenraum Beton/Estrich, Abstellraum gefliest
Sonst. techn. Ausstattung:	einfache E-Installation

3.6 Baubeschreibung Gartengerätehaus Pos. 3

Das ca. 4,54 m breite Nebengebäude mit Pultdach verlängert gartenseitig die Garage entlang der südlichen Grenze um ca. 8 m und ist in Holzbauweise errichtet worden. Die Höhe im Garagenbereich beträgt ca. 2,6 m, gartenseitig ca. 2,3 m. Die Außenwände sind zum Teil mit Holz bekleidet, zum Teil – zu dem angrenzenden Wohnhaus, zur angrenzenden Garage und südlich angrenzenden Nachbargarage – auch unbekleidet. Das Gebäude ist durch eine Trennwand in Holzbauweise in zwei Räume aufgeteilt, die jeweils zum Garten Außentüren aus Holz haben. Der garagenseitige Raum hat eine Nutzfläche von ca. $1,99 \text{ m} \times 4,31 \text{ m} + 1,91 \text{ m} \times 4,07 \text{ m} \approx 16,35 \text{ m}^2$, der gartenseitige Raum von ca. $3,95 \text{ m} \times 4,52 \text{ m} \approx 17,85 \text{ m}^2$. Das Pultdach (Holzbalkenkonstruktion) ist mit Ton-Dachziegeln gedeckt. An der westlichen Traufseite ist eine vorgehängte Kunststoff-Dachrinne mit Fallrohr vorhanden. Der Fußboden ist zum Teil mit Klinkersteinen gepflastert. Elektrischer Anschluss mit Beleuchtung ist vorhanden.

3.7 Energetische Qualität

Die vorhandene Gebäudehülle der beheizten Bereiche weist nach Aktenlage und äußerem Anschein überwiegend dem Genehmigungsjahr entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf. Der vom Antragsteller vorgelegte Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs am ausgestellt. Es wird ein Endenergieverbrauchskennwert von 119,4 kWh/(m²·a) ausgewiesen (siehe auch Energieausweis im Anhang des Gutachtens).

Der Energieverbrauch liegt laut Energieausweis über dem Vergleichswert von neu gebauten sowie energetisch gut modernisierten Einfamilienhäusern. Ergebnisse von Verbrauchsausweisen sind jedoch nur bedingt aussagekräftig und ermöglichen nur einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden. Denn der Energieverbrauch kann insbesondere wegen des sich ändernden Nutzerverhaltens abweichen.

Pflichten zu Nachrüstungen bei Anlagen und Gebäuden nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Der Aufbau der obersten Geschossdecke zum unbeheizten Spitzboden und die Dämmung des Dachs wurden nicht genau überprüft, da dies eine Bauteilöffnung bzw. weitergehende, eventuell zerstörende Untersuchungen nötig gemacht hätte. Ein Kaufinteressent wird aufgrund des Alters der baulichen Anlagen und dem Augenschein nach bei seinen Kaufpreisüberlegungen davon ausgehen, dass das Dämmniveau der Geschossdecke oberhalb der beheizten Bereiche zum unbeheizten Spitzboden (oder das Dämmniveau der Dachschrägen im Spitzboden) den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 (siehe § 47 GEG) entspricht und daher die oberste Geschossdecke (oder das Dach) nicht nachträglich zu dämmen ist.

Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind mir nicht aufgefallen (§ 71 GEG).

Der Gas-Brennwertkessel muss derzeit nicht verpflichtend nachgerüstet werden (§ 72 GEG).

Hinweis: Die Ausführungen zu Nachrüstplichten bedeuten nicht, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht sinnvoll sein könnte. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Dämmschichten und Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.8 Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Das gegenständliche Grundstück ist zum Teil durch Zaunanlagen (gartenseitig mit Sichtschutz), lebendigen Bewuchs und zur Straße hin mit einer Mauer eingefriedet. Die Zufahrt, Wege und Terrassenfläche sind mit Klinker- und Natursteinen gepflastert. Darüber hinaus weist das Grundstück weitere Außenanlagen wie Grünanlagen sowie augenscheinlich/nach Aktenlage die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse auf.

3.9 Baumängel und Bauschäden

Im Dachgeschoss des Wohnhauses ist im nördlichen Giebel die Scheibe eines Fensters defekt. Im Spitzboden fehlt eine Umwehrung des Treppenauges der Einschubtreppe (vgl. § 4 DVO-NBauO zu § 16 NBauO). Straßenseitig ist zum Gaubenriegel hin (d. h. unterhalb der Stirnseite der Gaube) ein Dachziegel defekt. Ansonsten weisen der Gebäudebestand und die Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag, soweit erkennbar, keine außergewöhnlichen Baumängel und Bauschäden auf. Die baurechtlichen Mängel werden unter Kapitel 4.3 beschrieben.

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

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudebestand und die Außenanlagen befinden sich, sofern augenscheinlich erkennbar, insgesamt gesehen in einem ordentlichen, im Hinblick auf das Baujahr normalen Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

3.11 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Auskunft des Eigentümers nicht.

3.12 Zubehör

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

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

Die zwei fest installierten Satellitenempfangsanlagen werden dem Grundstückszubehör zugeordnet.

Die vorhandene Einbauküche wurde offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengefügt, wobei hier augenscheinlich nur die Arbeitsplatte und teilweise Blenden den Raummaßen angepasst wurden. Die Einbauküche wird von ihrer technischen und qualitativen Ausführung und von der Eigenart ihrer Einfügung (vgl. hierzu u. a. Holch DGVZ 1998, 65) und der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes nach § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör eingeordnet und deshalb nicht mitbewertet.

Weiteres (mögliches) Zubehör ist nicht ersichtlich.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die vorherigen Einordnungen nicht als Antworten zu sachrechtlichen Fragen missverstanden werden sollen. Denn Rechtsfragen können und dürfen vom Sachverständigen nicht beantwortet werden. Die sachverständige Einordnung des Befundsachverhalts dient lediglich dazu, die Schlussfolgerungen für die Bewertung nachvollziehbar zu machen.

4 Bewertung

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

4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die Preise für individuelles Wohnbauland sind in den vergangenen dreizehn Jahren im Landkreis Verden um insgesamt durchschnittlich 85 % gestiegen (siehe Abbildung 5). Auch die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird für die Gemeinde Oyten als positiv eingeschätzt.

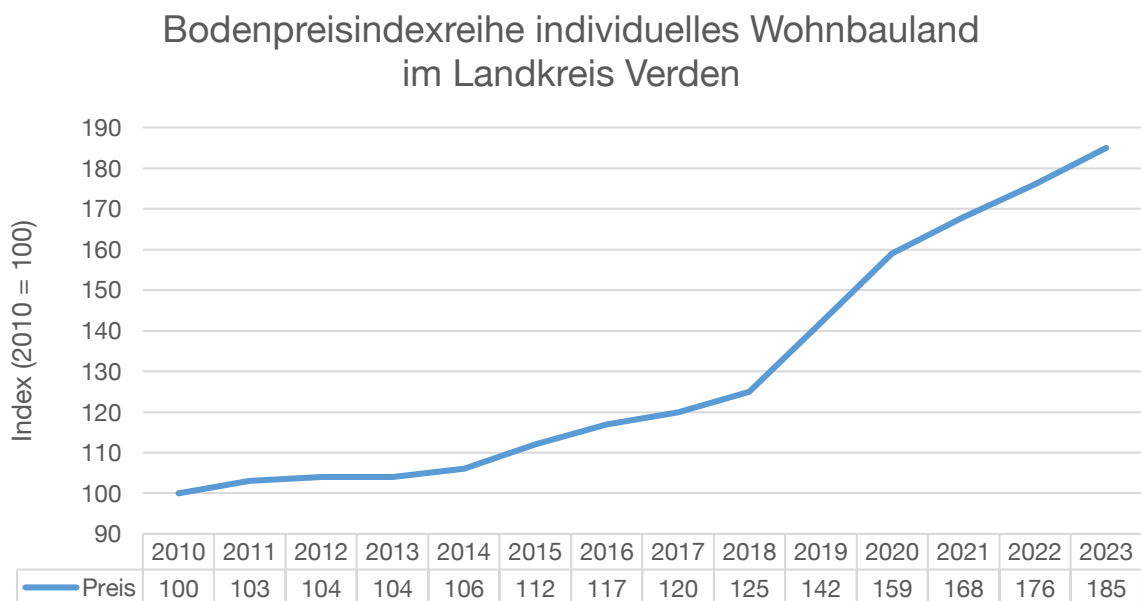


Abbildung 5 Bodenpreisindexreihe 2010–2023 für individuelles Wohnbauland im Landkreis Verden; *Datenquelle <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformati-onen/2024/indexreihen/regional/>; eigene Darstellung*

Eine Indexreihe für Einfamilienhäuser mit dazugehöriger Umrechnung der Kaufpreise auf ein genormtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wird für den Landkreis Verden vom Gutachterausschuss nicht (mehr) veröffentlicht.

Der vom Oberen Gutachterausschuss abgeleitete Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für Eigenheime im Bremer Umland, zu dem auch Achim gehört, ist vom I. Quartal 2015 vom Indexwert 100 bis zum I. Quartal 2022 auf den Indexwert 184,71 angestiegen. Das Preisniveau hat sich für ein Normobjekt in diesem Zeitraum folglich nahezu verdoppelt. Nach einem stabilen zweiten Quartal (Indexwert 184,69) ist das Preisniveau bis zum I. Quartal 2024 deutlich auf den Indexwert 148,46 gesunken, was einen Rückgang zum I. Quartal 2022 von knapp 19,6 % bedeutet (vgl. Abbildung 6).

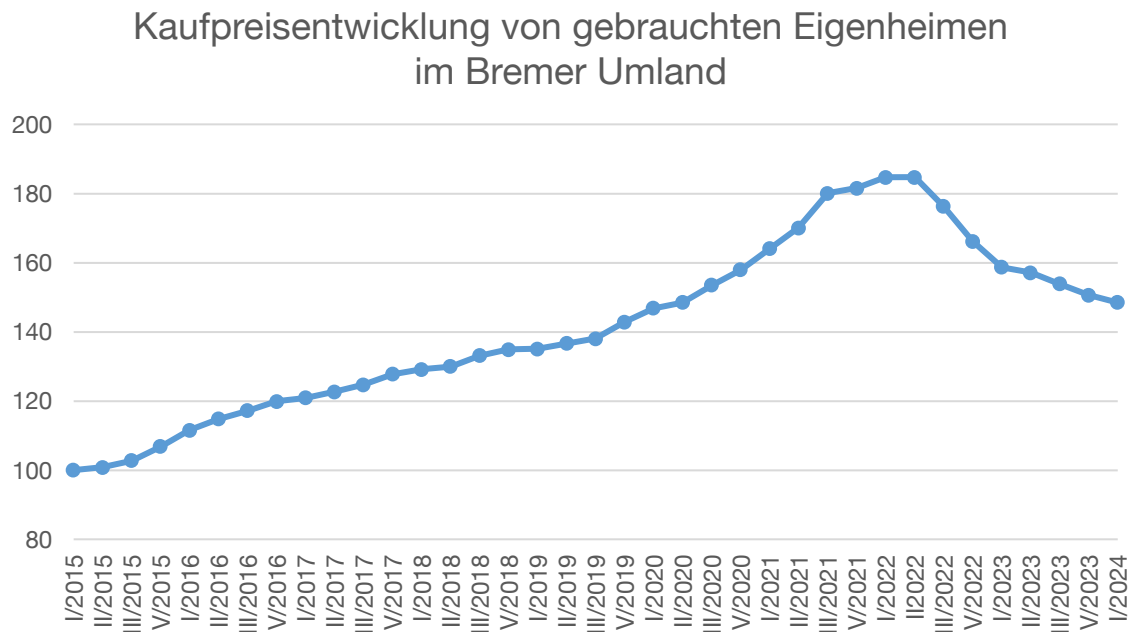


Abbildung 6 Kaufpreisentwicklung von gebrauchten Eigenheimen (Wiederverkäufe) im Bremer Umland (NIPIX: Index I. Quartal 2015 = 100)

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

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

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

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

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

Die Nähe zu Bremen, die verkehrsgünstige innerörtliche Lage in fußläufiger Entfernung von Kindertagesstätte, Grundschule und Ortskern sowie die marktgängige Größe und Ausführung wirken sich positiv auf die Vermarktungsfähigkeit aus. Tendenziell negativ wirkt sich dagegen die Immissionslage und die wirtschaftliche Marktlage aus.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit für die Objektart als normal (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt und besteht in den für diese Objektart marktüblichen Zeiträumen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Käufer von Einfamilienhäusern orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem betreffenden Gebiet vorliegt, wird zur Verkehrswertermittlung das (indirekte) Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) angewendet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist u. a. für Immobilien geeignet, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Da dies bei Ein- und Zweifamilienhäusern üblicherweise der Fall ist und vom Gutachterausschuss abgeleitete, geeignete Sachwertfaktoren vorliegen, wird außerdem der Sachwert ermittelt.

Da bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Erzielung von Erträgen üblicherweise nur eine untergeordnete Rolle spielt, da sie von potenziellen Erwerbern überwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt werden, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) verzichtet.

Zur Bodenwertermittlung kommt gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung.

4.3 Baurechtliche Besonderheiten

Der Anbau des Gartengerätehauses Pos. 3 an die genehmigte Garage findet sich nicht in der vorgesehenen Bauakte. Der Bau dieses Anbaus wurde der Bauaufsichtsbehörde demzufolge nicht angezeigt. Für die Wertermittlung stellt sich die Frage nach der Legalität dieser Anlagen. Denn u. a. ist bei der Wertermittlung die zulässige Nutzung zugrunde zu legen (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Frage nach der Legalität baulicher Anlagen ist rechtlicher Natur. Sie kann und darf von mir daher nicht beantwortet werden. Verbindliche Aussagen zur Legalität können nur von der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden. Der Befundsachverhalt soll aber nachfolgend sachverständig eingeordnet werden, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar zu machen.

Gemäß § 59 Abs. 1 NBauO bedürfen Baumaßnahmen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 74 und 75 nichts anderes ergibt.

Hinsichtlich der Ausnahme sind nach Einschätzung des Sachverständigen nur die Regelungen der §§ 60 und 62 NBauO näher zu betrachten. Denn die §§ 61 und 74 NBauO betreffen öffentliche Baumaßnahmen. Da es sich beim Objekt nicht um eine öffentliche Baumaßnahme handelt, sind diese Regelungen im gegenständlichen Fall nicht relevant.

Da die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen auch nicht geeignet und bestimmt ist, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden (sogenannter fliegender Bau), sind auch die Regelungen des § 75 NBauO im gegenständlichen Fall nicht relevant.

Bauliche Anlagen können unter den Voraussetzungen des § 60 NBauO verfahrensfrei errichtet werden.

Im gegenständlichen Fall würden hierunter u. a. Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten und nicht mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt (siehe Nr. 1.1 Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO) fallen.

Das Gartengerätehaus Pos. 3 kommt aufgrund seiner Größe von deutlich über 40 m³ Brutto-Rauminhalt nur eine Verfahrensfreiheit unter den Voraussetzungen des § 62 NBauO in Betracht. In dieser Vorschrift regelt der Verordnungsgeber das Freistellungsverfahren von plankonformen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Unterlagen für das Freistellungsverfahren finden sich nicht in der eingesehenen Bauakte. Überdies wird der erforderliche Grenzabstand zu den Außengrenzen des Grundstücks (gemäß § 5 Abs. 2 NBauO mindestens 3 m) vom Anbau nicht eingehalten. Zwar sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe von jeweils maximal 3 m ohne Abstand oder mit bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nur auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze und insgesamt nur auf einer Länge von 15 m auf dem Baugrundstück (§ 5 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 mit Satz 3 NBauO). Die Gesamtlänge je Grenze wird schon durch die genehmigte Garage voll ausgeschöpft.

Fazit

Das Gartengerätehaus -Pos. 3- wird als formell und materiell illegal eingeordnet.

Formell illegal ist ein Vorhaben, wenn es ohne die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung errichtet wird oder errichtet worden ist oder wenn zwar eine Genehmigung eingeholt worden ist, das Vorhaben aber hiervon abweicht (sogenannter „Schwarzbau“). Von materieller Illegalität spricht man, wenn das Vorhaben den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts widerspricht. Anders gesagt ist ein Vorhaben materiell illegal, wenn für das Vorhaben auch nachträglich keine Baugenehmigung erteilt werden kann, weil es nicht genehmigungsfähig bzw. zulässig ist.

Das Nebengebäude Pos. 3 bedeutet zwar einen Nutzungsgewinn. Dennoch wird ein potenzieller Käufer bei einer Beanstandung zumindest damit rechnen müssen, dass (erhöhte) Gebühren, Ausgaben für eine nachträgliche Planung, eventuelle bauliche Anpassungen, eventuelle Befreiung von baurechtlichen Vorgaben oder Auflagen, nachbarliche Zustimmung, Baulasteneintragung usw. anfallen.

Schlimmstenfalls wird er mit einer Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsanordnung/Abrißverfügung seitens der Bauaufsicht rechnen.

Der Anbau wird sich nach sachverständiger Einschätzung weder wertsteigernd noch wertmindernd auswirken. Er bleibt bei der folgenden Wertermittlung folglich unberücksichtigt.

Zudem weicht das Wohnhaus geringfügig von der Genehmigungsplanung ab, u. a. hinsichtlich der Ausführung der Innenwände. Aufgrund der geringfügigen Abweichungen werden Marktteilnehmer unterstellen, dass die abweichend von der Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen noch von der Legalisierungswirkung der erteilten Genehmigung erfasst werden. Hiervon ausgeschlossen ist jedoch der Ausbau des Spitzbodens zu einem zu Aufenthaltszwecken nutzbaren Raum (siehe Kapitel 3.3) und das zusätzliche Fenster der Garage zum Nachbargrundstück. Aufgrund der derzeitigen Marktlage wird sich letztgenannte Abweichung nicht wertmindernd auswirken.

4.4 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 **= 145 €/m².**

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden entnommen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Das Richtwertgrundstück weist die folgenden Zustandsmerkmale auf:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| - Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet |
| - Entwicklungsstufe | Baureifes Land |
| - Grundstücksfläche | 800 m ² |

Das Objekt weitestgehend dem Richtwertgrundstück.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von $800 \text{ m}^2 \times 145 \text{ €/m}^2 = 116.000 \text{ €}$ geschätzt.

Bodenwert:

116.000 €

4.5 Sachwert

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

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

4.5.1 Herstellungskosten

Das **Einfamilienhaus Pos. 1** entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt. Hierzu werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Sachwertrichtlinie den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

Tabelle 1 Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23 %
Dach			0,8	0,2		15 %
Fenster und Außentüren			0,8	0,2		11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktionen und -treppen			0,5	0,5		11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9 %
Heizung			0,5	0,5		9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF	

Ermittlung NHK Einfamilienhaus Pos. 1

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

Vorläufiger Kostenkennwert: 1.089 €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten

Kostenkennwert Objekt: 1.089 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt.

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

NHK Wohnhaus Pos. 1: $1.089 \times 126,9 \div 70,8 \approx 1.952 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Ermittlung NHK Garage Pos. 2

Gebäudetyp: Garage

Gebäudetyp NHK 2010: ähnlich Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Bundesdurchschnittspreis: 485–780 €/m² BGF (Standardstufe 3 – 4 – 5) einschließl. BNK

Kostenkennwert Objekt: 485 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten
Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt, insbesondere der in Teilen höhere Standard und die Anbausituation

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

NHK Doppelgarage Pos. 1: $485 \times 126,9 \div 70,8 \approx 869 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

4.5.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die vorhandenen besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem pauschalen Zuschlag von 26.500 € berücksichtigt.

4.5.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen, einfache Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen liegen nach Angabe des Gutachterausschusses bei 5.000 € bis 20.000 €. Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden, sofern wertrelevant, beim Objekt pauschal mit 15.000 € angesetzt.

4.5.4 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren, Einzelgaragen von rund 60 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet, wobei die Garage das Schicksal des Wohnhauses hinsichtlich der Gesamt- und Restnutzungsdauer teilt.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag ca. 20 Jahre alt, woraus sich eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren und ein Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,71 ergeben (§ 38 ImmoWertV).

4.5.5 Marktanpassung

Da der Sachwert in der Regel nicht mit dem Verkehrswert (Marktwert) identisch ist, muss er mit einem objektiv angepassten Sachwertfaktor an den Markt angepasst werden (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen der vergangenen Jahre Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt (§ 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB). Dieser Sachwertfaktor ist folglich der marktbezogene Zuschlag auf, oder aber der Abschlag vom rechnerischen Ergebnis der Sachwertermittlung. Er wird in der Praxis empirisch abgeleitet, indem die für die Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden, also $Sachwertfaktor = \frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{Sachwert}$.

Bei der derzeitigen Lage am Grundstücksmarkt liegt der Verkehrswert bei Objekten dieser Art und Lagequalität in der Regel unter dem Sachwert. Für übliche Einfamilienhäuser in massiver Bauweise, der entsprechenden Standardstufe von 3,4, des entsprechenden Lagewerts (145 €/m²) und eines vorläufigen Sachwerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 476.057 € (Berechnung siehe nachfolgende Tabelle) ergibt sich ein Sachwertfaktor von linear interpoliert gerundet 0,83 zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Dieser Sachwertfaktor ist für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet. Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,85 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 85 % des vorläufigen Sachwerts, also 476.057 € × 0,85 ≈ 404.649 € beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert (gerundet):

404.649 €

4.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die defekte Fensterscheibe, der defekte Dachziegel und die fehlende Umwehrung des Treppenauges im Spitzboden werden mit einer Wertminderung auf Basis der Instandsetzungskosten von pauschal 1.350 € berücksichtigt. Übliche Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen und die Beseitigung von weiteren Baumängeln und Bauschäden, die sich im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art und dieses Alters bewegen, werden im Sachwertverfahren (bzw. Vergleichswertverfahren) in den gewählten Ansätzen bereits marktgerecht berücksichtigt. Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale: -1.350 €

4.5.7 Zubehör

Der Marktwert der beiden Satelliten-Empfangsanlagen wird mit insgesamt pauschal 500 € abgeschätzt.

Wert des Zubehörs (gesamt): 500 €

4.5.8 Grundstückssachwert

Tabelle 2 Ermittlung des Sachwerts

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV			
Objektdaten		Einfamilienhausgrundstück	
		Hoher Acker 8	
		28876 Oyten Ortsteil Bassen	
Bodenwert			
Beschreibung	Fläche in m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland	800	145,00 €	116.000 €
Summe	800		116.000 €
Bodenwert (nur Bauland)			116.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen			
Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m²	Kosten je m²	Herstellungskosten
Einfamilienhaus	216,7	1.952 €	422.998 €
Garage	42,0	869 €	36.498 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen			26.500 €
Zwischensumme			485.996 €
Alterswertminderung	0,71	485.996 €	345.057 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			345.057 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			pauschal 15.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks			
Bodenwert	116.000 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	345.057 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 €		
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			476.057 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks		Sachwertfaktor	0,85 404.649 €
Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 1.350 €
			Wert des Zubehörs 500 €
Sachwert des Grundstücks			404.000 €

4.6 Vergleichswert

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

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

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

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Lage und Baujahr aufgeführt.

Tabelle 3 Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (siehe Anlage VIII)

	Baujahr 1995	Baujahr 2005
Bodenrichtwert 190 €/m²	2.275 €/m ² Wohnfläche	2.475 €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwert 130 €/m²	2.030 €/m ² Wohnfläche	2.235 €/m ² Wohnfläche

Hier: Lagewert 145 €/m² und Baujahr 2004

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 2.275 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf eine typisches, nach dem Krieg in massiver Bauweise errichtetes teilunterkellertes Ein- und Zweifamilienhaus der Standardstufe 2,5, überwiegend ohne Flachdach, einer Garage, einer Wohnfläche von 140 m² und einer rentierlichen Grundstücksgröße von 800 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024.

Die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Grundstücke stimmen hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Der ermittelte Vergleichsfaktor ist also grundsätzlich für die Vergleichswertermittlung geeignet. Die Abweichungen zum Vergleichsgrundstück müssen jedoch noch sachgerecht angepasst/korrigiert werden.

Da am Grundstücksmarkt Objekte mit größerer Wohnfläche üblicherweise zu geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, wird dieser Wert mithilfe eines vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktors korrigiert. Er liegt bei einer Wohnfläche von 168 m² bei 0,888 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Für die nicht vorhandene Unterkellerung konnten für den Landkreis Verden keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden, da die statistischen Abweichungen nicht signifikant waren.

Da der Vergleichsfaktor den Wert der baulichen Anlagen *und* des Grund und Bodens darstellt, muss auch ggf. eine abweichende Grundstücksgröße mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor korrigiert werden. Dieser liegt für 800 m² Grundstücksfläche bei 1,00.

Die Lage im Bremer Umland wird üblicherweise mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor von 1,04 korrigiert (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Aufgrund der Lage in der ländlichen Ortschaft Bassen in der Nähe der Autobahn wird hier abweichend ein Faktor für 1,02 für angemessen betrachtet.

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

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

Im Faktor ist eine Garage üblicher Qualität enthalten. Die gegenüber üblichen Ein- und Zweifamilienhäusern etwas bessere Qualität der Garage wird unter Berücksichtigung aller weiteren Vor- und Nachteile mit einem geschätzten Faktor von 1,00 berücksichtigt.

Die Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird anhand der bisherigen Erkenntnisse am Grundstücksmarkt mit einem Faktor von 0,98 abgeschätzt.

Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche:	0,888
Korrekturfaktor für abweichenden Unterkellerungsgrad:	1,00
Korrekturfaktor für abweichende Standardstufe:	1,198
Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksgröße:	1,00
Korrekturfaktor für abweichende Lage im Bremer Umland:	1,02
Korrekturfaktor für Nachkriegsbauten:	1,00
Korrekturfaktor für nicht vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss:	1,00
Korrekturfaktor für Sonstiges:	1,00
Korrekturfaktor für Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag:	1,05

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von $2.275 \text{ €/m}^2 \times 0,888 \times 1,00 \times 1,198 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \approx 2.419 \text{ €/m}^2 \times 168 \text{ m}^2 = 406.392 \text{ €}$.

Der Spitzbodenausbau wirkt sich bei der derzeitigen Marktlage nicht werterhöhend aus.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag von 1.350 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.5.6). Das Zubehör mit einem Zuschlag von 500 € angerechnet (siehe Kapitel 4.5.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Vergleichswert auf $406.392 \text{ €} - 1.350 \text{ €} + 500 \text{ €} = 405.542 \text{ €}$, gerundet 406.000 € geschätzt.

Vergleichswert (gerundet):

406.000 €

5 Verkehrswert

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

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet):	406.000 €
Ermittelter marktangepasster Sachwert inkl. Zubehör (gerundet):	404.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Einfamilienhäusern vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen worden. Darüber hinaus wurde der Sachwert ermittelt.

Der ermittelte Vergleichswert inkl. Zubehör beträgt gerundet 406.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab.

Der ermittelte marktangepasste Sachwert inkl. Zubehör beträgt 404.000 €.

Der ermittelte Vergleichswert und der marktangepasste Sachwert bestätigen sich. Die Differenz von 2.000 € liegt im Rahmen der Schätzgenauigkeit.

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag auf 405.000 € inklusive des Zubehörs geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein 800 m² großes Grundstück, bebaut mit einem

Einfamilienhaus mit Garage.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert und am Sachwert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB inklusive des Zubehörs des im Grundbuch von Bassen Blatt 663 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses in 28876 Oyten, Hoher Acker 8, Gemarkung Bassen, Flur 7, Flurstück 175/6, zur Größe von 800 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.10.2024 auf

405.000,– €

(in Worten: vierhundertfünftausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag vom Bruder des Eigentümers bewohnt. Mieter oder Pächter sind laut Eigentümer nicht vorhanden.
- Beim Objekt handelt es sich um ein zu Wohnzwecken genutztes Objekt. Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist mir nichts bekannt geworden, siehe hierzu jedoch Kapitel 4.3 des Gutachtens.
- Es liegt ein Energieausweis vor.
- Altlasten sind nicht bekannt.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 03.11.2022 und 30.10.2024 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 09.12.2024

Anlagen

I.	Bilder Wertermittlungsobjekt	2 Seiten
II.	Bild städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	1 Seite
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	2 Seiten
IX.	Auszüge aus der Umweltkarte	4 Seiten
X.	Bauunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Verden	12 Seiten
XI.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
XII.	Auskunft über Altlasten	1 Seite
XIII.	Energieausweis	5 Seiten
XIV.	Auszüge aus dem Bebauungsplan mit 1. Änderung	4 Seiten

Hinweis

Einige Fotos und Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für eine Veröffentlichung im Internet wurden außerdem eine Abbildung, die Anlagen IV.–XIV. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt. Die Veröffentlichung von Innenraumfotos wurde vom Bewohner untersagt.

Die Auszüge aus der Umweltkarte (Anlage IX) zeigen den digitalen Datenbestand des Berechnungsergebnisses Lden (day, evening, night) und Lnight 2023 für die erweiterte Lärmkartierung (ENDPlus). Die Berechnung des Pegels Lden bzw. Lnight erfolgte nach der Berechnungsmethode für den Umgebungslärm von bodennahen Quellen (BUB), die das europaweit einheitliche Berechnungsverfahren CNOSSOS-EU in nationales Recht umsetzt. Ermittelt werden diese Pegel rechnerisch in einer Höhe von 4 m über Grund und in einem Raster von 10 × 10 m. Als akustische Quelle dient das Straßennetz bei Lden mit ganztäglichem (day, evening, night) Verkehr bzw. bei Lnight nur mit nächtlichem Verkehr. Die Darstellung erfolgt in 5 dB Klassen gemäß Legende. © Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim – Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge (ZUS LLGS), Stand: 04.12.2023, https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lden_PLUS.zip bzw. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/GAV/Strassenlaerm_Lnight_PLUS.zip

I. Bilder Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Ansicht von Osten: Einfamilienhaus -Pos. 1- mit Garage -Pos. 2-



Foto 2 Ansicht von Nordosten: Mitte Einfamilienhaus -Pos. 1-, links Garage -Pos. 2-



Foto 3 Ansicht von Westen: EFH -Pos. 1- mit Terrasse, rechts Gartengerätehaus -Pos. 3-



Foto 4 Ansicht von Nordwesten: Gartengerätehaus -Pos. 3-, links EFH -Pos. 1-

II. Bild städtebauliche Einordnung



Foto 5 Hoher Acker, Blick nach Süden, Einfamilienhaus mit rotem Pfeil markiert



Foto 6 Hoher Acker, Blick nach Nordwesten, Einfamilienhaus mit rotem Pfeil markiert

