



DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER STADE FÜR DEN ELBE-WESER-RAUM“ ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

GUTACHTEN

2023-046

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück
in 28865 Lilienthal, Dr.-Hünerhoff-Straße 32a
Flur 3, Flurstück 308/55



Auftraggeber:

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 6/23

Wertermittlungsstichtag:

12.07.2023

Verkehrswert:

221.000,00 €
(i.W.: zweihunderteinundzwanzigtausend)

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

1.2 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck

Grundbuch	Band	Blatt
Lilienthal	--	2114

1.3 Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Lilienthal

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
3	308/55	Gebäude- und Freifläche	253 m ²

Wohnfläche

In den Geschossen sind folgende Raumaufteilungen vorhanden:

Kriechkeller

Der Kriechkeller ist nur über eine in der Kellerdecke vorhandene Aussparung in den Abmessungen von ca. 0,48 m x 0,98 m mit einer steilen Anstalleiter begehbar. Es sind drei Räume vorhanden: 1 eingangseitiger Kellerraum ca. 6,20 m² (Raumhöhe ca. 2,10 m) in dem die Therme installiert ist; 1 Raum mit der Stiege ca. 12,70 m² (Raumhöhe ca. 1,80 m) und 1 gartenseitiger Raum ca. 18,10 m² (Raumhöhe ca. 1,55 m). (Der Keller konnte nur unter Verwendung einer Taschenlampe besichtigt werden.)

Nutzfläche KG = ca. 37,00 m²

Erdgeschoss

1 Eingangsflur ca. 4,10 m²; 1 Gäste-WC ca. 1,40 m²; 1 Essplatz ca. 12,20 m² mit Treppenaufgang zum DG und Tür zum Podest vor der Stiege zum Keller (unterhalb der EG-Treppe); 1 Wohnzimmer ca. 19,10 m² und 1 Küche ca. 6,50 m².

Wohnfläche EG = ca. 43,30 m²

Dem Wohnzimmer ist eine ca. 17,50 m² große geflieste Terrasse vorgelagert

Dachgeschoss

1 Flur ca. 3,20 m² mit Treppenabgang zum EG und Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Bodenraum; 3 Schlafzimmer ca. 6,50 m², 11,20 m² + 12,90 m² und 1 Bad ca. 4,90 m².

Wohnfläche DG = ca. 38,70 m²

Bebaute Fläche: EG: 5,295 m x 11,22 m = 59,41 m²

Raumhöhen: KG = ca. 2,10 m, 1,55 m und 1,80 m
EG = ca. 2,55 m
DG = ca. 2,48 m

Die Hausbreite zwischen der Haustrennwand und der Innenseite der giebelseitigen Außenwand beträgt ca. 4,85 m.

Wertminderung wegen Schäden

Folgende Bauschäden und Baumängel waren bei der Ortsbesichtigung feststellbar, weiterhin ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

1. Am eingangsseitigen Dachausbau sind an der Schieferverkleidung Unterhaltungsarbeiten auszuführen.
2. An den trauf- und giebelseitigen Putzbändern sind Rissbildungen vorhanden, auch sind am giebelseitigen Verblendmauerwerk mauerermäßige Unterhaltungsarbeiten auszuführen.
3. Die noch aus den 1960er Jahren stammenden Holzfenster mit nachträglich eingebauter Isolierverglasung sind tischler- und malermäßig zu behandeln, das im Bodenraum giebelseitig vorhandene Fenster ist erneuerungsbedürftig. Am gartenseitigen Wohnzimmer-Fensterelement, das längerfristig gesehen zu erneuern ist, sind die feststehenden Teilflächen stark reparaturbedürftig, insbesondere ist dies für den unteren geschlossenen Brüstungsteil so zutreffend.
4. Im DG ist ein Türblatt beschädigt.
5. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorhandene Unterkellerung nachträglich hergestellt worden ist. Auch wenn nach Angabe des Bewohners des Hauses nach 2005 weiterführende Arbeiten an der Unterkellerung ausgeführt worden sind, sind noch nicht alle Arbeiten fertig gestellt. Wegen der in zwei Kellerräumen vorhandenen Betonplatten und dem im mittleren Raum noch lagernden Erdreich ist nicht sichergestellt, dass die Fußbodenebene wasserundurchlässig ist. Für einen durchschnittlichen Erwerber entstehen neben den Kosten für die Fertigstellung erhebliche Kosten für Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Außenwände und der Kellersohle. In Bezug auf die Unterkellerung ist das Objekt mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet.

Die Nutzbarkeit der Unterkellerung ist wegen der vorstehend geschilderten Zugangssituation äußerst unbequem und für ältere Personen kaum normal zu begehen, hiervon abgesehen ist der einzig erkennbare Nutzwert des Kellers wohl darin zu sehen, dass im eingangsseitigen Keller die Gastherme installiert ist. Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung ist bei Zugrundelegung der vorhandenen Kelleraußenmaße und einer normalen Betonsohlplatte sowie einer normalen Raumhöhe von Herstellungskosten für den Keller in Höhe von 55.000,00 € auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauweise und der Raumhöhe sind im vorliegenden Fall 40.000,00 € Herstellungskosten als angemessen anzusehen. Werden von diesem Betrag die Alterswertminderung und die Kosten in Höhe von 5.000,00 € für noch auszuführende Arbeiten um in etwa noch eine sehr eingeschränkte Nutzung der Unterkellerung zu erreichen in Abzug gebracht, verbleibt kein nennenswerter Restbetrag für den Sachwert des Kellers, dies auch wegen dem vorstehend beschriebenen sehr eingeschränkten Zugang zum Keller.

6. Auch ist auf die im eingangsseitigen Kellerbereich quer durch den Keller verlaufenden Rohre mit Durchmesser von 10-15 cm hinzuweisen. Die Rohre sollen zu einem früheren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer Fernheizung für die Reihenhauszeile genutzt worden sein.

Weiterhin sind noch andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs am und im Gebäude auszuführen, die nicht weiter aufgeführt, bei der Wertermittlung jedoch entsprechend in Abzug gebracht werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Räume im EG und DG zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung möbliert waren, so dass nicht alle Bauteile und Installationen voll einsehbar waren, und die Kellerräume wegen fehlender Beleuchtung nicht normal einsehbar waren.

Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung beträgt der finanzielle Aufwand zur Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden am Gebäude, d. h. um das Reihenhaus in einen dem Alter entsprechenden Normalzustand zu versetzen, brutto ca. 15.000,00 € (in diesem Betrag sind 5.000,00 € für Arbeiten im Keller enthalten), oder anders formuliert, in diesem Betrag ist der Aufwand enthalten, der nicht unter den Begriff „normale Alterswertminderung“ einzustufen ist (Modernisierungsmaßnahmen sind in diesem Betrag nicht enthalten).

Modernisierungen/Umbauten

Nach Angabe des Bewohners und Miteigentümers des Reihenhauses sind im Zeitraum 2002-2008 folgende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ausgeführt worden:

1. Erneuerung der Haustür sowie der isolierverglasten Kunststoff-Fenster in Küche, WC und dem Wohnzimmergiebel.
2. Modernisierung von WC und Bad im EG und DG.
3. Erneuerung der Gastherme im KG im Jahr 2021 (Wärmepaket der Osterholzer Stadtwerke).
4. Herstellung einer Trennwand im DG als Raumentrennung für zwei Kinderzimmer.
5. Teilerneuerung von Innentüren.
6. Teilerneuerung der Innenausstattung, neue Fußbodenbeläge und malermäßige Renovierungen sowie andere Maßnahmen geringeren Umfangs.

1.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	875,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	118,82 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	114.467,50 €
Baupreisindex (BPI) 12.07.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	201.920,67 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.768,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		80.768,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.768,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	65.780,00 €
vorläufiger Sachwert	=	160.548,27 €
Sachwertfaktor (siehe Seite 6)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	160.548,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹	-	24.500,00 €
Sachwert	=	136.048,27 €
	rd.	136.000,00 €

¹ Abzug für Aufräumarbeiten, gärtnerische Unterhaltungsarbeiten auf dem Grundstück und Abbruchkosten für das Gartenhaus, noch zu leistender Restwert der geleasten Gastherme sowie Wertminderung wegen Schäden

1.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenhaus	Wohnen EG und DG	82,00		8,50	697,00	8.364,00
Summe		82,00	-		697,00	8.364,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.364,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. nachstehende Einzelaufstellung)	– 1.618,28 €
jährlicher Reinertrag	= 6.745,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 65.780,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 657,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.087,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,316
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 148.033,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 65.780,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 213.813,86 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 213.813,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²	– 24.500,00 €
Ertragswert	= 189.313,86 €
	rd. 189.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung (einschl. Arbeiten im Keller) -15.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Abzug für auszuführende Aufräum- und gärtnerische Unterhaltungsarbeiten und den Abbruch vom Gartenhaus -4.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-5.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Abzug für den noch zu zahlenden Restwert der geleasten Gastherme -5.500,00 € 	
Summe	-24.500,00 €

² Abzug für Aufräumarbeiten, gärtnerische Unterhaltungsarbeiten auf dem Grundstück und Abbruchkosten für das Gartenhaus, noch zu leistender Restwert der geleasten Gastherme sowie Wertminderung wegen Schäden

1.5 Verkehrswert

1.5.1 Marktanpassungsfaktoren

1. Gemäß vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte -zuständig für den Landkreis Osterholz- her- ausgegebenen Grundstücksmarktdaten 2023 für das Jahr 2022 ergibt sich für ein Reihenendhaus bei einem Sachwert von gerundet 160.500,00 € (wenn die Kosten für die Mängelbeseitigung, Aufräum- und gärtnerische Unterhaltungsarbeiten auf dem Grundstück und den Abbruch vom Gartenhaus sowie der noch zu leistende Restwert der Therme unberücksichtigt bleiben) und einem Bodenrichtwert von 260,00 €/m² ein Sachwertfaktor von 1,70.

Dies ergibt einen Wert von $160.500,00 \text{ €} \times 1,70 = 272.850,00 \text{ €} - 24.500,00 \text{ €}$ für die Mängelbeseitigung, gärtnerische Unterhaltungsarbeiten, Abbrucharbeiten und den noch zu leistenden Restwert der Gastherme = 248.350,00 €, gerundet 248.000,00 € (Wert 1).

2. Gemäß vorstehendem Grundstücksmarktbericht sind in Abhängigkeit von Baujahr und Lage (Bodenrichtwert) folgende m²-Preise je m² Wohnfläche für Reihenhäuser gezahlt worden:

Baujahr ca. 1981³
Bodenrichtwert 260,00 €/m²
m²-Preis ca. 2.760,00 €
Korrekturfaktor bei ca. 82 m² Wohnfläche ca. 1,21
Korrekturfaktor bei 253 m² Grundstücksgröße ca. 0,98

m²-Preis somit $2.760,00 \text{ €} \times 1,21 \times 0,98 = 3.272,81 \text{ €}$, gerundet 3.270,00 €

Bezogen auf das zu bewertende Objekt ergibt dies einen Wert von $82 \text{ m}^2 \times 3.270,00 \text{ €} = 268.140,00 \text{ €} - 24.500,00 \text{ €}$ für die Mängelbeseitigung, gärtnerische Unterhaltungsarbeiten, Abbrucharbeiten und den noch zu leistenden Restwert der Gastherme = 243.640,00 €, gerundet 244.000,00 € (Wert 2).

1.5.2 Marktanpassung im vorliegenden Fall

Im Zusammenhang mit den zurzeit insgesamt gesehen fallenden Tendenzen auf dem hiesigen Immobilienmarkt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist auch auf den Umstand hinzuweisen, dass die Erwerber von Reihenhäusern und Doppelhaushälften auch besonders auf die Energie-Effizienz der zu erwerbenden Immobilie achten. Insbesondere ist dies bei Objekten mit den Energie-Effizienz-Klassen E, F, G und H (d. h. Häuser aus dem Zeitraum der 1980er, 1970er, 1960er und 1950er Jahre) so zutreffend, d. h. je schlechter der Wärmedämmwert der jeweiligen Immobilie, umso höher ist der jeweilige Abschlag vom Sachwert des Objektes.

Bei dem zu bewertenden Objekt wird unter Zugrundelegung der vorstehend angegebenen Werte 1 und 2, unter Berücksichtigung von Lage, Bauweise, Ausstattung, Zustand, Grundrissgestaltung und Energie-Effizienz des Objektes (das zu bewertende Objekt ist der Energie-Effizienzklasse „G“ zuzuordnen) sowie der Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt, d. h. den fallenden Tendenzen Anfang 2023, ein Verkehrswert in Höhe von 221.000,00 € als angemessen angesehen. (Dies entspricht einem Abschlag von ca. 10 %⁴ von dem Mittelwert der vorstehend ermittelten Werte 1 und 2: $(248.000,00 \text{ €} + 244.000,00 \text{ €})/2 = 246.000,00 \text{ €}$; $246.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 221.400,00 \text{ €}$, gerundet 221.000,00 €)

1.5.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **12.07.2023** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

221.000,00 €

in Worten: - zweihunderteinundzwanzigtausend - Euro

ermittelt.

³ Wird bei der Bewertung so zu Grunde gelegt

⁴ Wird im vorliegenden Fall wegen dem Wärmedämmwert des Objektes als angemessen angesehen