

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an einer
Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungs-
recht an einer Grundstücksfläche - Nr. 2 des
Aufteilungsplans

Adresse: Uhlenbuschweg 8 A
21727 Estorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 24/23

Auftrags-Nr.: 23/120

Wertermittlungstichtag: 18. Januar 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 166.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	18
3.4 Beurteilung	26
4 Wertermittlung	27
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2 Sachwertermittlung	29
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	33
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	35
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	36
4.2.5 Bodenwert	36
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	37
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	38
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	39
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4.2.10 Sachwert	39
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	40
5 Fragen des Gerichts.....	41
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	42

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 44 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – Nr. 2 des Aufteilungsplans
Aufteilung	EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Abstellraum, Dusche/WC, Flur DG: 3 Zimmer, Bad/WC und Flur SPB: nicht ausgebaut
Lage	Uhlenbuschweg 8A, 21727 Estorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 24/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	18. Januar 2024
Abschluss der Recherchen	02. März 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Doppelhaushälfte
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1999 / 1999
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 45 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 146 m²
Wohnfläche/Nutzfläche	rund 99 m² / 11 m²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplatz	1 Stück
Grundstücksgröße	804 m² (Miteigentumsanteil ½)

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	246.998 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,643
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	158.785 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwertanteil	17.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	191.285 EUR
Sachwertfaktor	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.285 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-25.000 EUR
Sachwert	rund 166.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 170.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m² Wohnfläche) unbelastet / belastet	2.635 EUR/m² / 1.788 EUR/m²

Verkehrswert/Marktwert	rund 166.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

lfd.-Nr. 5 – Zwangsverwaltungsvermerk	0 EUR
--	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (½) an einem Grundstück, gelegen in der Straße „Uhlenbuschweg“ 8 A in 21727 Estorf, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Das Wohngebäude mit dem Bewertungsobjekt (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie nicht ausgebautes Dachraum/Spitzboden) wurde ursprünglich 1999 fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Die Begründung von Wohnungseigentum (WEG) erfolgte im Jahr 1997. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt zwei Sondereigentumsrechten (zwei Doppelhaushälften).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt. (Leerstand)

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in

Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen

71 K 24/23

Datum der Auftragserteilung

Beschluss vom 30. November 2023

Auftragsumfang/Beschluss

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- ggf. Ermittlung der WEG-Verwaltung
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 18. Januar 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Eigentümerin
- Ein Familienangehöriger der Eigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 18. Januar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 02. März 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Brobergen - Blatt: 351 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis¹	lfd.-Nr. 1, ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Estorf Flur 3 Flurstück-Nr. 117/13 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Lage Uhlenbuschweg 8 A, 8 B Größe 804 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss und dem Abstellraum im Dachboden, Nr. 2 des Aufteilungsplans. Es bestehen Sondernutzungsrechte.
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen) ²	lfd.-Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 24/23) lfd.-Nr. 5 Zwangsverwaltungsvermerk (71 L 2/23)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 30.11.2023
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 11.12.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 12.12.2023
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreis Stade vom 14.11.2023
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 09.01.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ Im Bestandsverzeichnis ist die Gemarkung fälschlicherweise mit „Brobergen“ angegeben. Diese Angabe wurde zwischenzeitlich in Gemarkung „Estorf“ korrigiert.

² Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2. – Seite 10

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beileihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2023, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

³ Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden, aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) ist eine Anwendung dieser Richtlinien teilweise aber noch erforderlich.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Stade
Samtgemeinde	• Oldendorf-Himmelpforten
Gemeinde/Ortschaft	• Estorf
Einwohner Samtgemeinde	• rund 19.000
Estorf	• rund 1.500 (Quelle: oldendorf-himmelpforten.de – Stand: 30.09.2022)

Entfernungen

• Hamburg Zentrum.....	ca. 80 km	} Verkehrswege
• Stade.....	ca. 20 km	
• Bremervörde	ca. 15 km	
• Himmelpforten.....	ca. 9 km	

Allgemein – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Estorf

Die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist ein Gemeindeverband im Landkreis Stade in Niedersachsen und besteht aus den ehemaligen selbständigen Samtgemeinden Himmelpforten und Oldendorf. Am 01.01.2014 erfolgte der Zusammenschluss der beiden Samtgemeinden zur heutigen Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, die aus insgesamt 10 Mitgliedsgemeinden besteht. Der Verwaltungssitz befindet sich in Himmelpforten, in Oldendorf ist eine Außenstelle vorhanden. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) für den Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030, wird die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografiety 9) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Verkehrsanbindung

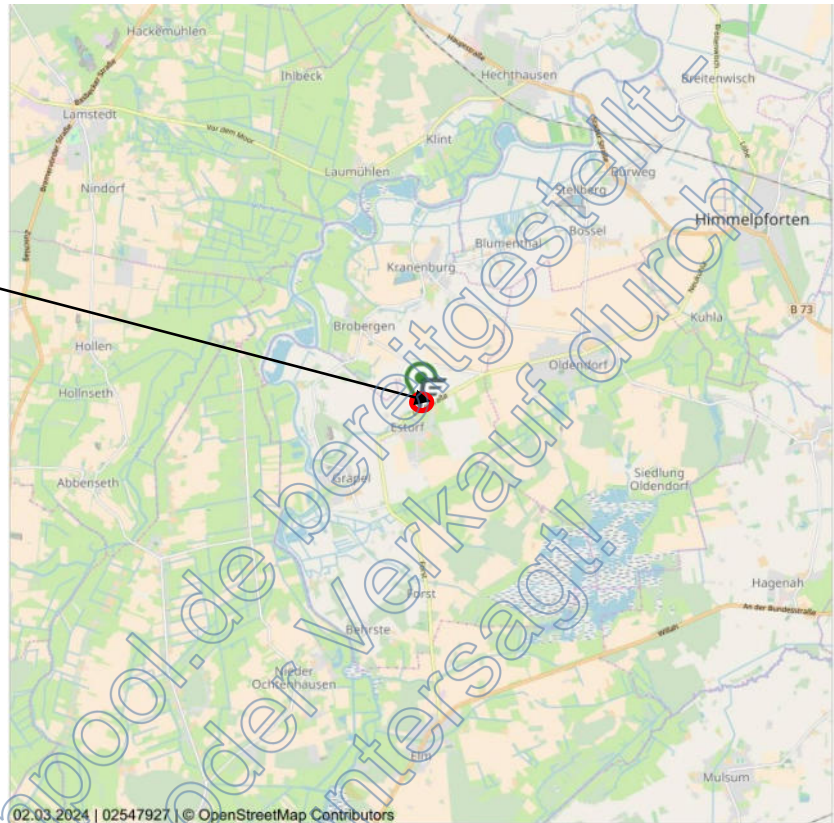
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in Estorf vorhanden.
- Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Himmelpforten (S-Bahn, Regionalverkehr).
- Die nächstliegende Autobahn ist die A 26 (Teilstück Stade – Neu Wulmstorf), ca. 22 km entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen je in rund 7 km Entfernung.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 88 bzw. 108 km entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Uhlenbuschweg“ im nordöstlichen Bereich (Randlage) von Estorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Wohnbebauung, teilweise durch landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum von Oldendorf beträgt rund 3,5 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Uhlenbuschweg 8 A
Estorf



© on-geo 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Bewertungsobjekts ein Kfz-Stellplatz im südlichen Grundstücksbereich (Sondernutzungsrecht). Im öffentlichen Straßenraum (Uhlenbuschweg) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. eingeschränkt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Estorf, sonst in Oldendorf und weitläufiger in Himmelpforten sowie in Bremervörde und Stade ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Uhlenbuschweg“ handelt es sich um eine innerörtliche Anliegerstraße (Sackgasse) mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Randlage von Estorf mit einer gemischten Umgebungsbebauung
- normale Infrastruktur für einen ländlich geprägten Gemeindeteil
- Verkehrs-/sonstige Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Estorf
Gemarkung: Estorf
Flur: 3 Flurstück: 117/13

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

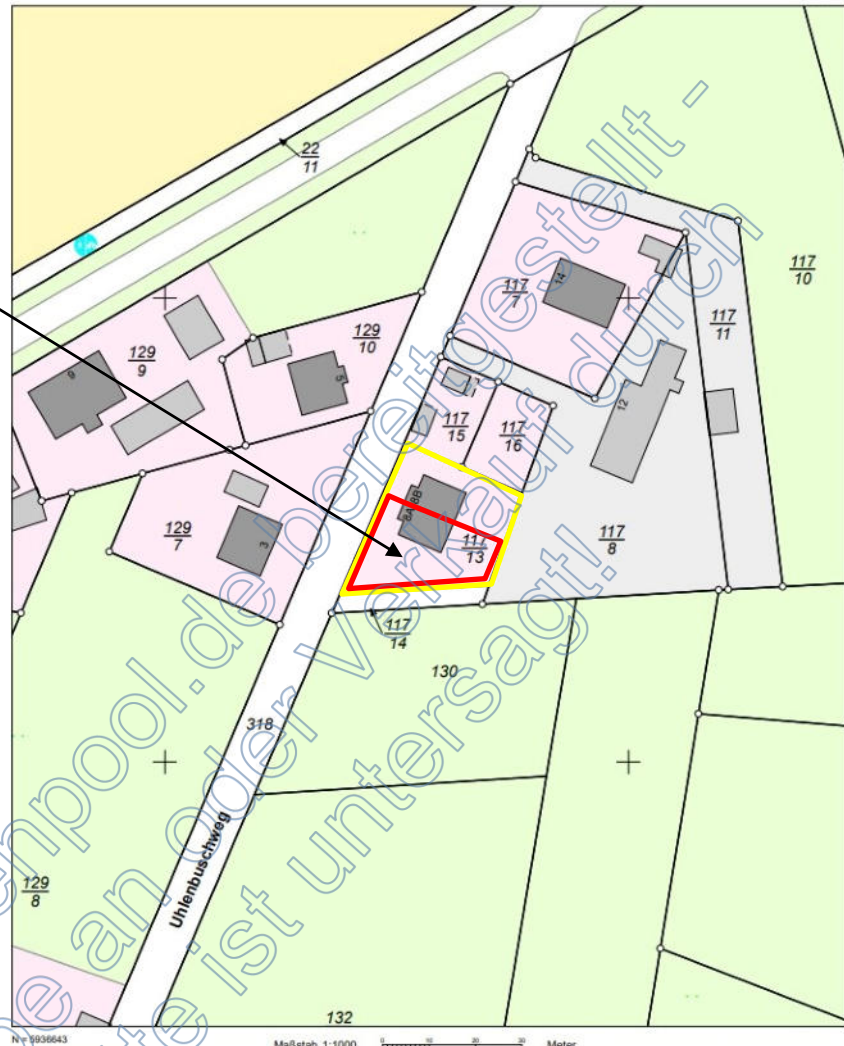
Erstellt am 11.12.2023
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5936863

Grundstück mit dem
Bewertungsobjekt

Flurstück 117/13

Bereich des
Bewertungsobjekts



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf - Katasteramt Stade -
Am Sande 4b
21682 Stade

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4b
21682 Stade



© 2023

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße

804 m² (Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts ½)

Zuschnitt

überwiegend regelmäßig (trapezförmig)

Topographie

eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 12.12.2023 bestehen für das Grundstück/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück/Flurstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß der mündlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters in der Gemeinde Estorf, den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) sowie den Unterlagen in der Bauakte des Bauordnungsamts des Landkreises Stade besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist der Bereich mit dem Bewertungsobjekt als „Mischgebiet“ dargestellt.

Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade wurden folgende Unterlagen (Baugenehmigungsbescheid/e, Zeichnungen, etc.) digital übermittelt:

- Nr. 63-24-03875/96 vom 21.02.1997 – Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das Wohngebäude / die baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da während des Ortstermins, soweit augenscheinlich sichtbar, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte Baugenehmigung festgestellt werden konnte. Die Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) erfolgt im Jahr 1999.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 14.11.2023⁴ sind auf dem Grundstück/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs-, Bauordnungsrechtliche und/oder sonstige Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten 09.01.2024 waren/sind am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen waren/sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

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

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

⁴ Diese Auskunft wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt (Flurstück 117/13) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Uhlenbuschweg“) an und wird zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 30.11.2023 unter der lfd.-Nr. 4 der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 24/23) und unter der lfd.-Nr. 5 ein Zwangsverwaltungsvermerk (71 L 2/23) eingetragen. Beide Eintragungen sind generell nicht wertrelevant. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohngebäude, das 1997 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Für das Wohngebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde gemäß den Auskünften der Eigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung, noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein für das Baujahr „durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte Sondereigentum Nr. 2) wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit ungefähr Oktober 2022).

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht). Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise weitere bestehende Nachbarrechte.

Teilungserklärung und Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß der Einsichtnahme in die Teilungserklärung (Bewilligung vom 14.03.1997) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum. Insgesamt wurden zwei Sondereigentumsrechte (zwei Doppelhaushälften) mit den dazugehörigen Sondernutzungsrechten (Grundstücksbereiche) begründet. Dem Sondereigentum (Wohneinheit Nr. 2 = Bewertungsobjekt) ist ein Sondernutzungsrecht an der südlichen Grundstücksfläche zugeordnet.

Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen überwiegend den üblichen Regelungen. So sind u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

§ 1 Die Wohnungen (Sondereigentum) Nr. 1 und Nr. 2 bestehen aus den jeweiligen Räumen im Erd- und Dachgeschoss sowie dem jeweiligen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Dachboden (Abstellraum).

Jede Eigentumswohnung (Doppelhaushälfte) verfügt über Sanitär- und Entsorgungseinrichtungen und ist von dem jeweiligen Nachbarobjekt durch eine Brandmauer getrennt.

Die Räumlichkeiten, die nicht vom Sondereigentum erfasst werden, bilden das Gemeinschaftseigentum.

§ 2 Gegenstand des jeweiligen Sondereigentums sind zu den Räumlichkeiten gehörende Bestandteile des Gebäudes, die veräußert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, und dass die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

- § 3 Jeder Eigentümer trägt die auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten.
- § 4 Die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums sind, soweit eine Trennung eindeutig möglich ist, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen sind. Dieses gibt auch für die Flächen, die der Sondernutzung (Sondernutzungsrechte) unterliegen.
- § 5 Die Verwaltung erfolgt gemeinschaftlich, vorbehaltlich einer anderen Regelung.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurde durch den Landkreis Stade am 04.03.1997 unter der Nummer 63-10-00725/97 erteilt.

WEG-Verwaltung

Eine Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist, gemäß den durchgeführten Recherchen, nicht bestellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) - mit Ausnahme des Spitzbodens - vollständig besichtigt.

Baujahr/Chronik	• 1999 – ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung/Bezugsfertigkeit) • 2005 – Einbau einer neuen Heizung
Wohneinheit	• 1 Stück (Sondereigentum / Doppelhaushälfte)
Baukonstruktion	• freistehendes Wohngebäude (Doppelhaus) in Massivbauweise (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebautes Dachraum/Spitzboden) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung • einschaliger Außenwandaufbau (Porenbeton-Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke (EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Dämmung/Verkleidung • Satteldachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dacheindeckung mit Dachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung, Dachflächenfenster
Außenanlagen	• Zufahrt/Zuwegung/Terrasse/n sowie Kfz-Stellplatz gepflastert • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung mit Hecken/Sträuchern oder offen • Sichtschutzwände (Terrassenbereich) • Garten-/Gerätehaus

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht I (Westseite)



Vorderansicht II (Nordwesten)



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



seitliche Ansicht (Südseite)



rückwärtige Ansicht (Ostseite)



rückwärtige Grundstücksbereich



südlicher Grundstücksbereich



Kfz-Stellplatz



öffentlicher Straßenbereich (Uhlenbuschweg)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Doppelhaushälfte)

Wände	- EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest - DG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decken	- EG: tapeziert/gestrichen - DG: tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	- EG: Fliesen-Belag - DG: Fliesen-, PVC- oder Laminat-Belag - SPB: Roh-Holz-Belag
Innentreppe/n	- EG/DG: geschlossene, gerade Stahl-Beton-Fertigtreppe mit Zwischenpodest und Steinplatten- und Textilbelag und Holzhandlauf - DG/SPB: offene Raumpartreppe in Holz-Metall-Konstruktion
Fenster	- EG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, Außenrollläden (elektrisch, manuell) - DG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, Außenrollläden (manuell), Dachflächenfenster mit Zweischeibenverglasung
Türen	- einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung - furnierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- EG: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken - DG: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken
Haustechnik	- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2005 erneuert) - Platten-/Flachheizkörper - Hausanschlüsse (Gas, Wasser/Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) - elektrische Absicherungen/Unterverteilungen - Einbauküche mit elektrischen Geräten - SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen (auszugsweise)

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjektes in dem vorliegenden Gutachten wurde durch die Eigentümerin schriftlich erteilt. Hierbei handelt es sich um eine exemplarische Wiedergabe der Aufnahmen.

Wohn-/Esszimmer (EG)	Küchenbereich (EG)
Bad/WC (EG)	Eingangsbereich (EG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Treppe (EG/DG)	Zimmer (DG)
Bad/WC (DG)	
Öffnung zum Dachraum (DG)	Elektrische Unterverteilung (EG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Der Gebäudebereich des Bewertungsobjekts befand sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1999), insgesamt in einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung waren/sind sowohl im Außen- als auch im Innenbereich Maßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um:

- Die Fassade (Außenbereich) bedarf einer Überarbeitung (Beseitigung Algenbefall/Anstrich)
- Maßnahmen im Bereich der sanitären Anlagen (Bad/WC, WC)
- Maßnahmen an den Wand-/Decken-/Boden-Belägen, Schließen der Öffnung DG/SPB
- Die Außenanlagen bedürfen einer Überarbeitung / Neugestaltung

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes insgesamt weitere Maßnahmen (Dämmung des Dachbereichs) denkbar.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes⁷, mit rund

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 33 bis 35

25.000 EUR angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überarbeitung / Anstricharbeiten an der Fassade 10.000 EUR
2. Maßnahmen an den sanitären Anlagen..... 7.000 EUR
3. Maßnahmen an den Wand-, Decken-, Bodenbelägen, Innentüren (anteilig)..... 5.000 EUR
4. Überarbeitung der Außenanlagen..... 3.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

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

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 2 (Doppelhaushälfte)) bei einem Zuschlag/Verkauf in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D. h., sämtliche sich in dem Gebäudebereich bzw. auf dem relevanten Grundstücksteil befindlichen und/oder lagernden Einrichtungsgegenstände, Materialien etc. entfernt/entfernt werden. Sollte dies nicht erfolgen, müssen die Räumungskosten, inklusive aller Arbeiten, von dem/den/der neuen Eigentümer/h/in getragen werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

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

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine Überprüfung der jeweiligen Flächen/Bereiche erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohn-/Esszimmer	32,46 m ²	rund 59 m ²
	• Küche	9,05 m ²	
	• Abstellraum	4,44 m ²	
	• WC	2,35 m ²	
	• Flur	8,99 m ²	
	• Zwischenpodest	1,95 m ²	
Dachgeschoss	• Schlafzimmer	12,13 m ²	rund 40 m ²
	• Zimmer	11,27 m ²	
	• Zimmer	9,19 m ²	
	• Bad/WC	5,37 m ²	
	• Flur	2,21 m ²	
Spitzboden	• Heizung/Abstellbereich		rund 11 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 99 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 11 m²

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Sondereigentum/Doppelhaushälfte - Nr. 2) beträgt insgesamt rund 99 m². Im Bereich des Erdgeschosses wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt. Die Flächen im Dachgeschoss wurden mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

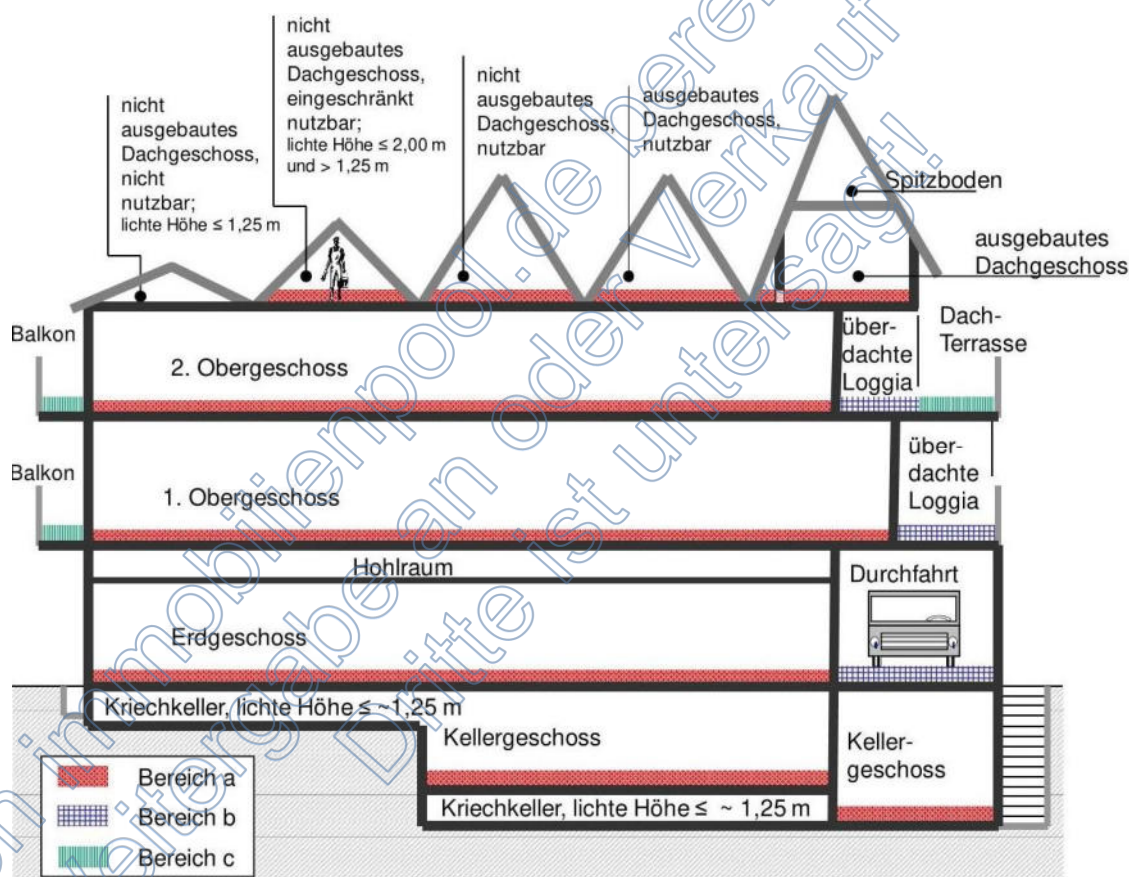
Die Nutzfläche im Bereich des Spitzbodens beträgt rund 11 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

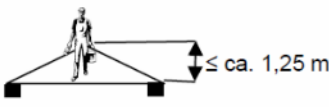
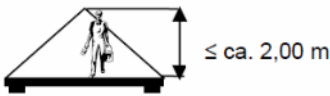
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁸

⁸ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

Die Brutto-Grundfläche des relevanten Teils (Sondereigentum Nr. 2) des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Unterlagen in der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss	ca.	76 m ²
Dachgeschoss	ca.	70 m ²
gesamt	ca.	146 m²

Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte/Sondereigentum Nr. 2) beträgt rund 146 m².

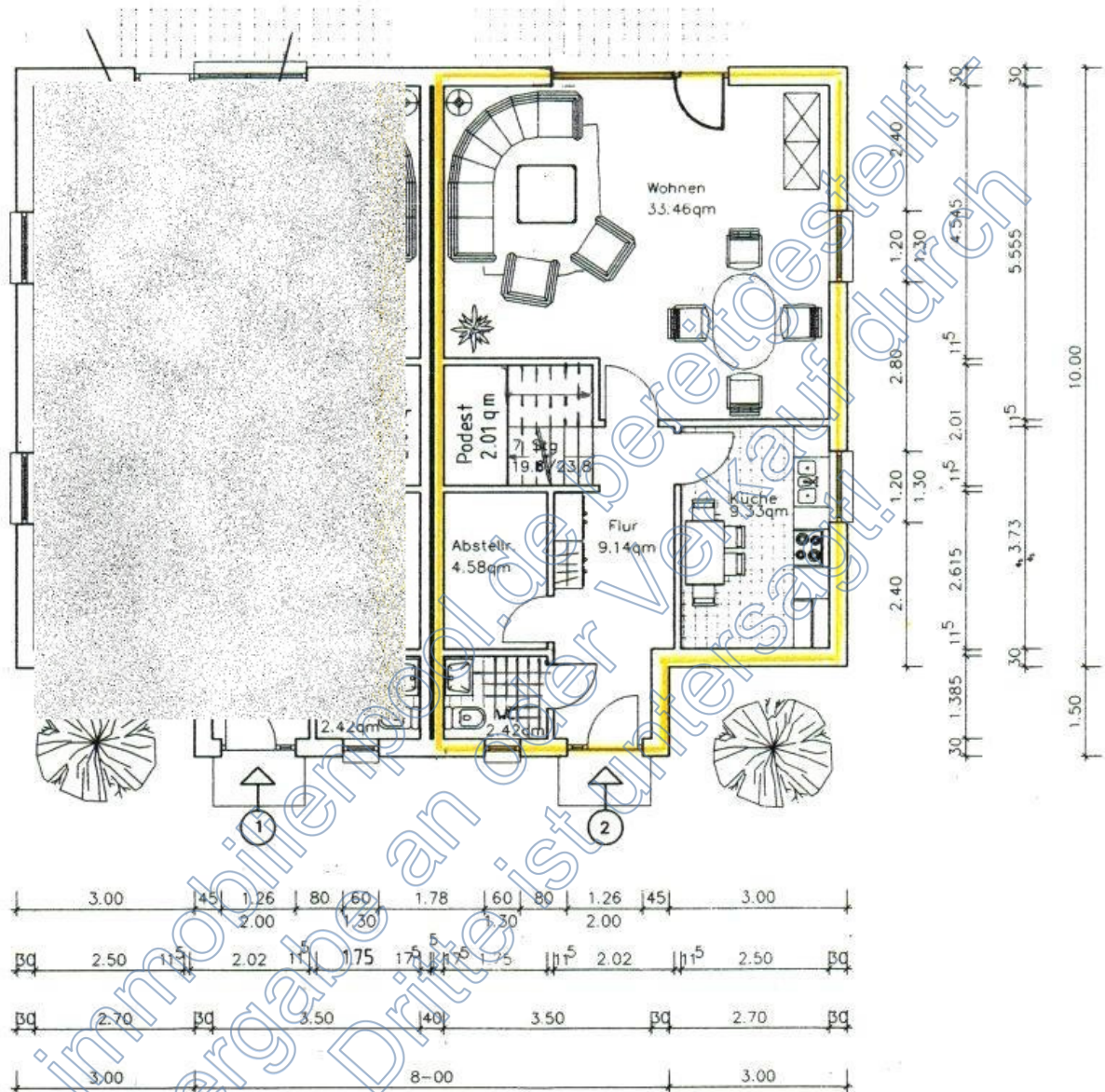
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche (BGF):

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Das Garten-/Gerätehaus wird beim Ansatz der baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Erdgeschoss

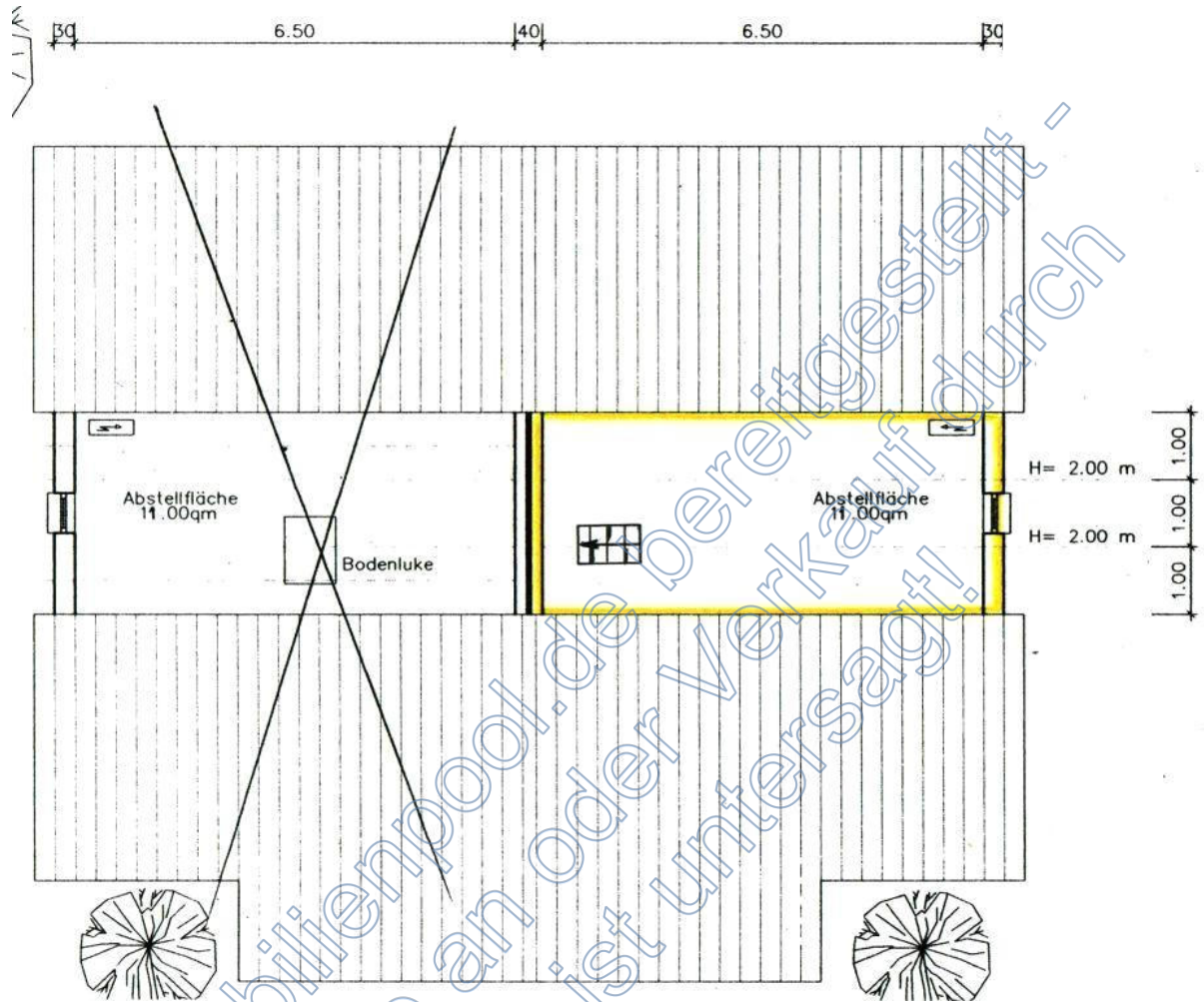
Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 2)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Spitzboden/Dachraum

Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 2)

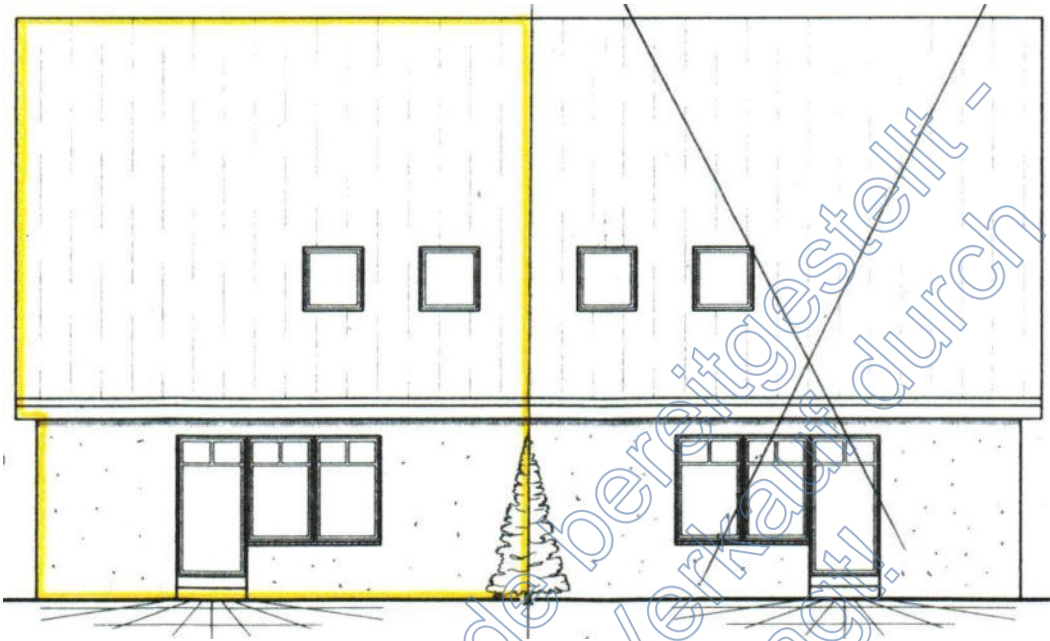


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Ansichten

Osten

Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 2)



Süden



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil ($\frac{1}{2}$) an einem Grundstück, gelegen in der Straße „Uhlenbuschweg“ 8 A in 21727 Estorf, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Das Wohngebäude mit dem Bewertungsobjekt (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie nicht ausgebauter Dachraum/Spitzboden) wurde ursprünglich 1999 fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Die Begründung von Wohnungseigentum (WEG) erfolgte im Jahr 1997. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt zwei Sondereigentumsrechten (zwei Doppelhaushälften).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. (Leerstand)

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Größe, etc.) des Wohngebäudes entspricht überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Doppelhaushälften), die Aufteilung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann als nachteilig eingestuft werden. Da es sich um zwei Doppelhaushälften handelt und diese wie zwei separate Gebäudeteile /-bereiche angesehen werden können, ist die nicht vorhandene Instandhaltungsrücklage gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht als wertrelevant einzustufen, da die Unterhaltung/Instandhaltung rechtlich und tatsächlich den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumsrechte (Doppelhaushälfte) obliegt, vergleichbar mit einem Volleigentum.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte aber auch Vermietungsaspekte (renditeorientiert) durchaus in Betracht gezogen werden können.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften) im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, den angrenzenden Gemeinden und umliegenden Städten kann am Wertermittlungsstichtag insgesamt von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts, ausgegangen werden, jedoch stellen die allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage, in Verbindung mit einem sinkenden Preisniveau) und die erforderlichen Maßnahmen (Instandhaltung, etc.) einen Risikofaktor dar.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung zum vorliegenden Bewertungsfall

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück/Gebäude) sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei in der ImmoWertV konkret normierten Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungs- bzw. Teileigentum als Hauptbewertungsverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an dem Wohnhaus (Doppelhaushälfte), wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Obwohl Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt werden, kommt es doch immer häufiger vor, dass diese unter renditeorientierten Gesichtspunkten - Vermietung oder vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ von Marktteilnehmern erworben werden. Auch insofern liegt also dem durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäuser bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Bei der Bewertung von Sondereigentum ist es allerdings im Normalfall völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.⁹

⁹ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis Verlag 2020, V- Seite 2.259 Rn.-Nr. 61 ff

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt (Sondereigentum) aber um eine Doppelhaushälfte, so dass es möglich ist, das Gebäude (Sondereigentumsrecht) unabhängig von dem anderen Sondereigentumsrecht (Doppelhaushälfte) zu bewerten.

Der Sachwert wird als Summe des Bodenwertanteils, dem Wert des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/ Betriebseinrichtung) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwert/-anteils (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zum Tragen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen vorhanden sind, d. h., dass sich das Gebäude / die baulichen Anlagen in einem zeitgemäßen Zustand befinden. Die Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Durchführung der notwendigen Maßnahmen werden auf Grund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

¹⁰ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,0		
Dach			1,0		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 2.21	740 EUR/m ²	825 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.140 EUR/m ²	1.425 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	217 EUR/m ²	0,69
Dach	15 %	142 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	85 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	85 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	57 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	945 EUR/m²	3,0

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 945 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (DHH mit einer Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.¹¹
- Im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses ist ein Dremmel vorhanden, so dass hier keine weitere Anpassung/Korrektur notwendig ist.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 01.2024 = 161,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: $161,3/90,1$ = 1,790

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	945 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,790
= Endgültiger Kostenkennwert	1.692 EUR/m ²

¹¹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundflächen (146 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.692 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	146 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes (Doppelhaushälfte)	246.998 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bauteile vorhanden, die separat berücksichtigt werden müssen.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	246.998 EUR
+ Besondere Bauteile	0 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	246.998 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 246.998 EUR.

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebäude (Baujahr 1999) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1999 erbaut (fertig gestellt) wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftl¹³iche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **45 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

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

¹³ Es ist zu berücksichtigen, dass die dargestellte Tabelle auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt, im vorliegenden Bewertungsfall aber eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt werden muss (Modellkonformität)

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 45 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1999, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

GND: 70 Jahre - RND: 45 Jahre = Alter: 25 Jahre

2024 - 25 = 1999 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁴

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 45 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,643 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 35,5 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	246.998 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,643
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	158.785 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 158.785 EUR.

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser, etc.
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund der Größe des Grundstücks, den befestigten Flächen und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Hierin ist das Garten-/Gerätehaus enthalten. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen mit Garten-/Gerätehaus		10.000 EUR
+	Hausanschlüsse	5.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt beträgt 804 m², der Miteigentumsanteil 1/2. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 44 EUR/m²
- Art der Nutzung: Dorfgebiet (gemischte Baufläche)
- Grundstücksfläche:: 900 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt stimmen in den wertrelevanten Merkmalen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung übernommen wird.

Somit ergibt sich folgender Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag:

Ausgangswert	44 EUR/m ²	17.500 EUR
x Größe des Grundstücks (gesamt)	804 m ²	
= Bodenwert (Gesamtgrundstück)	35.376 EUR	
x Miteigentumsanteil	1/2	
= Bodenwertanteil	17.688 EUR	

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 17.500 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	246.998 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,643
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	158.785 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	17.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	191.285 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 191.285 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 298 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁵:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.07.2023	Wohnfläche	107 m ²
Bodenrichtwertniveau	180 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	204 m ²
Grundstücksgröße	313 m ²	Baujahr (modifiziert)	1989
Standardstufe	3	Vorläufiger Sachwert	237.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 191.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 44 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,07 (Marktanpassungszuschlag 7%)¹⁶.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil (½) an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte, gelegen in Estorf in der ländlich geprägten Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer stagnierenden/nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen/Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken wird.

Weiterhin sind folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe des Grundstücksbereichs (Sondernutzungsrecht) und Ausrichtung (Südausrichtung)

negativ:

- kein Volleigentum, das Grundstück ist ideell geteilt (WEG-Teilung)
- kein Kfz-Unterstand/Garage
- Zustand des Gebäudes insgesamt

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,00** (kein Marktanpassungszuschlag oder Abschlag) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts überwiegen, den Verkehrswert/Marktwert prägen und die positiven Faktoren überlagert werden.

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/sachwertfaktoren/reihenhausdoppelhaushaelfte = aktuelle Daten am Wertermittlungstichtag

¹⁶ wie Fußnote 15

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	191.285 EUR
x Sachwertfaktor	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.285 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte Sondereigentum Nr. 2) beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 191.285 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte = Sondereigentum Nr. 2) berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 16/17 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Die Fassade (Außenbereich) bedarf einer Überarbeitung (Beseitigung Algenbefall/Anstrich)
- Maßnahmen im Bereich der sanitären Anlagen (Bad/WC, WC)
- Maßnahmen an den Wand-/Decken-/Boden-Belägen, Schließen der Öffnung DG/SPB
- Die Außenanlagen bedürfen einer Überarbeitung / Neugestaltung

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **25.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Aufwendungen **nicht** um die tatsächlichen Aufwendungen, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.285 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-25.000 EUR
= Sachwert gerundet	166.285 EUR 166.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts (Sondereigentum Nr. 2) betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 166.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (501 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (44 EUR/m²) und des Baujahrs (1999), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.583 EUR/m² Wohnfläche.¹⁷ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwertniveau	150 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1995
Unterkellerung		Grundstücksgröße	350 m ²

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

Wohnfläche (99 m²) 1,00 Grundstücksgröße (402 m²) 1,02¹⁸

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.583 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,00
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,02
= Angepasster Vergleichsfaktor	2.635 EUR/m ²
x Wohnfläche	99 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	260.871 EUR
x Marktanpassung ¹⁹	0,75
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	195.653 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	170.653 EUR 170.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 170.000 EUR und liegt rund 4.000 EUR ($\pm$ 2,6 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (166.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird ausdrücklich drauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich darin, da nicht für alle relevanten Einflussfaktoren (Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren Anpassungsfaktoren/Umrrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sachwert/Vergleichswert) relativ nah beieinander liegen.

¹⁷ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/vergleichsfaktoren/reihenhausdoppelhaushaelfte

¹⁸ fiktiver Grundstücksbereich (Sondernutzungsrecht = ½ Anteil am gesamten Grundstück = 804 m²)

¹⁹ Die Marktanpassung ist einerseits für die Marktsituation (Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (01.07.2022) bis zum Wertermittlungstichtag (01.2024)) und andererseits für die objektspezifischen Einflussfaktoren (kein Volleigentum, WEG-Teilung) zwingend erforderlich, da diese Einflussfaktoren nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten sind, der durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitet wurde.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den Auskünften der Eigentümerin während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand).

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Eine Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist, gemäß den durchgeführten Recherchen und den erteilten Auskünften nicht bestellt.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb im Bereich des Bewertungsobjekts geführt.

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte = Sondereigentum Nr. 2) wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁰

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 12.12.2023 bestehen für das Grundstück/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück/Flurstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 14.11.2023 sind auf dem Grundstück/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁰ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erforderlichen Maßnahmen wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – Nr. 2 des Aufteilungsplans, gelegen in der Straße „Uhlenbuschweg“ 8 A in 21727 Estorf, zum Wertermittlungstichtag 18. Januar 2024 mit rund

166.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
lfd.-Nr. 5 – Zwangsverwaltungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 02. März 2024



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA