

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/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-108

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: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage
und einem Kfz-Unterstand

Adresse: Himmelfortener Weg 26
21714 Mittelsdorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 26/24

Auftrags-Nr.: 24/105

Tag der Gutachtenerstellung: 28. Februar 2025

Wertermittlungstichtag: 14. Januar 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 277.000 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, Altlasten und Natureinflussfaktoren	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Flächenangaben / Gebäudeaufteilung	20
3.4 Beurteilung	30
4. Wertermittlung	31
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2 Sachwertermittlung	32
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	36
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	39
4.2.5 Bodenwert	39
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	40
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	41
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	42
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4.2.10 Sachwert	42
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	43
5. Fragen des Gerichts	44
6. Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	49

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 51 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

I Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Kfz-Unterstand
Auftellung (Wohnung)	KG: 3 Räume, Dusche/WC/Sauna, Heizung, Öllager, Flur
(Wohnung)	EG: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Diele/Flur, Wintergarten
	OG: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flur, Balkon
Lage	Himmelpfortener Weg 26, 21714 Hammah/Mittelsdorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht - 71 K 26/24

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14. Januar 2025
Tag der Ortsbesichtigung	14. Januar 2025
Abschluss der Recherchen	25. Februar 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Art des Gebäudes	Zweifamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1981 / 1982
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 27 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 387 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche (Wohngebäude)	rund 211 m ² / rund 104 m ²
Anzahl der Zimmer (Wohnung EG / Wohnung OG)	6 Stück (3 + 3)
Kfz-Abstellplätze (Garage / Kfz-Unterstand / Freiplätze)	5 Stück (2 + 1 + 2)
Grundstücksgröße	1.000 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	617.066 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,371
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	228.931 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	73.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	315.931 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	300.135 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 23.000 EUR
Sachwert	rund 277.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Vergleichswert (indirekt)	rund 275.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	- unbelastet - belastet
	1.413 EUR/m ² 1.304 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert**rund 277.000 EUR**

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

Lfd.-Nr. 7 – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)	rund -160.000 EUR
--	--------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Himmelpfortener Weg“ 26 in 21714 Hammah/Mittelsdorf, das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Kfz-Unterstand bebaut ist. Das Wohngebäude ((Hoch)Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie die Doppelgarage wurden ursprünglich 1981 errichtet/fertig gestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer und den Berechtigten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht) genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 26/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 27. November 2024
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • ggf. Ermittlung der WEG-Verwaltung • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 14. Januar 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Der Berechtigte der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 25. Februar 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Mittelsdorf - Blatt: 144

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 3
	Gemarkung Mittelsdorf
	Flur 1
	Flurstück-Nr. 122/1
	Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
	Lage Himmelpfortener Weg 26
	Größe 1.000 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 7 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 02.10.2024
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung (Abt. II des Grundbuchs) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (17.12.2025)
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 06.12.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.12.2024
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (12.12.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 06.12.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 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 des Ortstermins anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 10/11

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Stade
Samtgemeinde	• Oldendorf-Himmelpforten
Gemeinde	• Hammah
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 19.200
(Hammah)	• rund 3.249 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen – Stand 31.12.2023)

Entfernungen	• Hamburg Zentrum..... ca. 80 km	} Verkehrswege
	• Stade..... ca. 20 km	
	• Bremervörde..... ca. 12 km	
	• Himmelpforten..... ca. 9 km	

Allgemein – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Hammah/Mittelsdorf

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 (Demografietyt 9) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Hammah/Mittelsdorf

Verkehrsanbindung

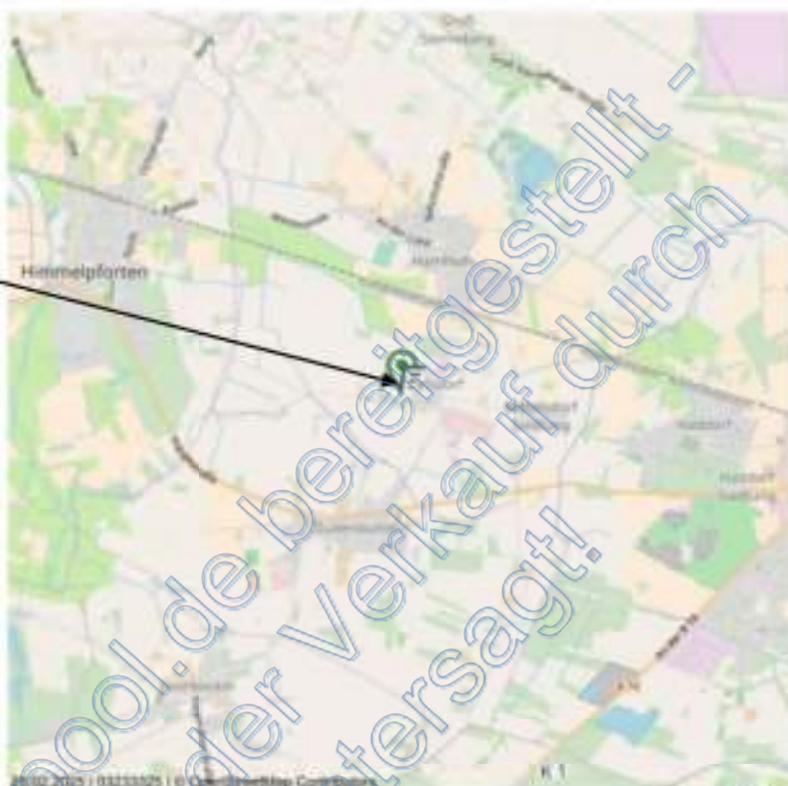
- Bushaltestelle des ÖPNV (Regionalverkehr) in Hammah (rund 500 Meter) vorhanden.
- Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalverkehr) befindet sich in Hammah (1,5 km entfernt).
- Die nächstliegende Autobahn ist die A 26 (Teilstück Stade – Neu Wulmstorf), ca. 11 km entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen in rund 1,4 km bzw. rund 6 km Entfernung.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 75 bzw. 95 km entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Himmelfortener Weg“, rund 2 Kilometer von der Ortsmitte der Gemeinde Hammah entfernt. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäuser, einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Himmelfortener Weg 26
Hammah-Mittelsdorf



© an-geo.de 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Doppelgarage, ein Kfz-Unterstand und Abstellplätze in den Zufahrtsbereichen der Garagen, etc. Im öffentlichen Straßenraum „Himmelfortener Weg“ ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bedingt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle-, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind bedingt in Hammah, sonst in Himmelforten (4 km) und weitläufiger in Stade (5 bis 9 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Himmelfortener Weg“ handelt es sich um Anliegerstraße im Randbereich der Gemeinde Hammah/Mittelsdorf mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

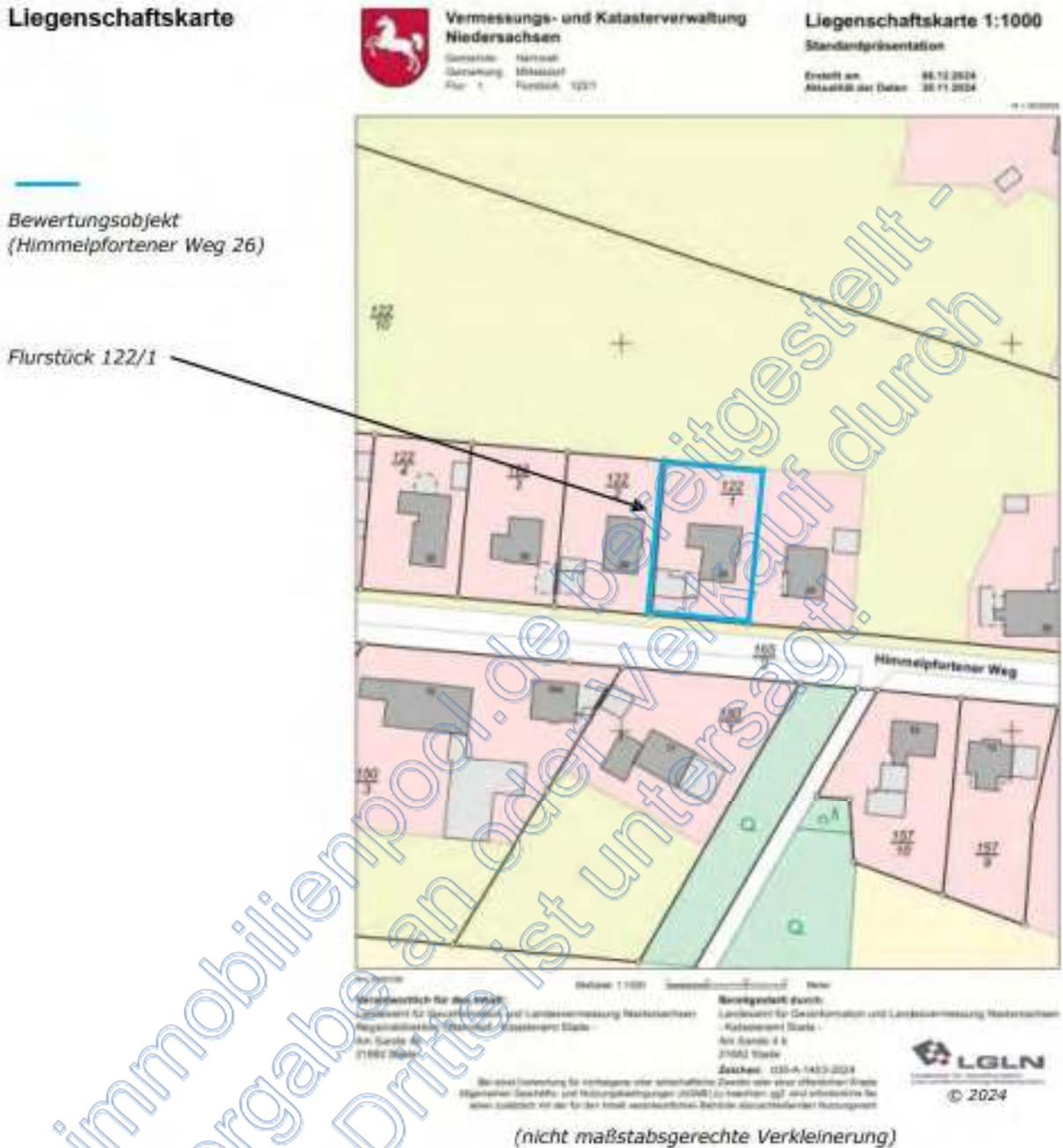
- Ländlich geprägtes Gebiet mit einer gemischten Umgebungsbebauung
- Ländlich geprägte Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionseinwirkungen konnten nicht wahrgenommen werden

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, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstücksgröße	1.000 m ² (Flurstück 122/1)
Zuschnitt	regelmäßig, rechteckig
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 11.12.2024, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

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

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte beim Landkreis Stade und der Recherche auf der Internetplattform (digitale Bebauungspläne Landkreis Stade), besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 15 „Dorfkern Hammah – Mittelsdorf – Groß Sterneberg“ 1. Änderung vom 22.01.2015, mit folgenden Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts:

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl 0,3
- I Zahl der Vollgeschosse (max.)
- Max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je DHH
- Mindestgrundstücksgröße 750 m² (EFH) und 400 m² für ein Doppelhausgrundstück (je DHH)
- Es bestehen textliche Festsetzungen (First-/Traufhöhe, etc.)

Die bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen bilden somit die Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

B-Plan (Auszug)

Gemäß den mir übermittelten Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 671-5-1995 vom 21.09.1976 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Ölheizung und Kläranlage
- Nr. 671-5-7701092 vom 11.07.1977 – Aufstockung des Wohnhauses (Nachtrag)
- Nr. 63-21-801810 vom 13.01.1981 – Neubau einer Doppelgarage (Nachtrag)
- Nr. 63-52-01454/03 vom 27.06.2003 – Anbau eines Wintergartens

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungs-rechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 06.12.2024 sind auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks/Flurstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten vom 10.12.2024, sind/waren zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsgrundstück mehr zu entrichten.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.10.2024, eine Eintragung vorhanden, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben wird:

lfd.-Nr. 7 - beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für eine Person. eingetragen am 13.11.2017, gemäß Bewilligung vom 28.08.2017.

Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mit vorliegenden Grundbuchauszugs eingetragen wurde.

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁴

Es wird also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vortragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des

⁴ vgl. Stöber ZVG, 22. Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁵

In Bezug auf die wertrelevanten Auswirkungen durch die Belastung / Beschränkung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastung / Beschränkung auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung, wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.4 Seite 44 ff des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Erschließung

Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Straßenbereich (Himmelpfortener Weg) an und wird verkehrstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße / Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts 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.

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 älteres Wohngebäude, das 1981 erbaut/fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

⁵ vgl. Stöber ZVG, 22. Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 641 ff

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Gemäß den erteilten Auskünften während der Ortsbesichtigung wurde für das relevante Wohngebäude des Bewertungsobjekt noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt worden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes 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.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁶.

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während der Ortsbesichtigung bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Gebäude/Grundstück wurde am Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer und Familienangehörige bzw. den Berechtigten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht Abt. II, Iff.-Nr. 7 des Grundbuchs) genutzt.

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.

⁶ 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

3.3 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 (Grundstück und Gebäude) wurden im Innen- (Gebäude) und Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1981 – Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage • 2003 – Anbau eines Wintergartens
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Stück (Zweifamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Zweifamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Wintergartenanbau ((Hoch)Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung • Ein-/zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk), im Ober-/Dachgeschoss mit Faserzementplattenverkleidung, im Kellergeschoss = einschalige Ausführung mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG/OG) in Massiv-/Trägerausführung mit Dämmung, Estrich Oberaufbau, Geschossdecke (OG/Spitzboden) in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung und Verkleidung, Balkon im Dachgeschoss • Satteldachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Betondachsteindeckung, Dachentwässerung (Rinnen und Fallrohre) in Kunststoffausführung, • Massiver mehrzügiger Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Kopf)
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Zufahrt, etc. gepflastert (Verbundpflaster Beton) • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Baum, Rasenfläche, Einfriedung mit Hecke oder offen • Kelleraußentreppe • Überdachung im Eingangsbereich mit Treppenpodest • Doppelgarage in Massivbauweise mit Flachdachkonstruktion und Wellprofilplatteneindeckung, Kfz-Unterstand (dreiseitig geschlossen) in Holzkonstruktion, Flachdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßen-/seitliche Ansicht



Straßen-/Vorderansicht



seitliche Ansicht (Wintergarten)



Rückwärtige Ansicht (Norden)



Seitliche Ansicht (Osten)



Gebäudeeingangsbereich



Gartenbereich



Grundstücksbereich (rückwärtig)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • KG: verputzt /gestrichen, teilweise mit Fliesen-Belag • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche gefliest • OG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche gefliest • DG: teilweise mit Profilholzverkleidung, überwiegend nicht ausgebaut
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • KG: verputzt/gestrichen, teilweise Rohdecke • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise Profilverkleidung • OG: verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Fliesen- oder Roh-Belag • EG: Fliesen-, Laminatbelag • OG: Fliesen- oder Laminatbelag • DG: Roh-Holz- oder Textil-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • KG/EG: ¼ gewendelte, geschlossene Massiv-Treppe mit Fliesenbelag, Geländer/Handläufe in Metallausführung • EG/OG: ¼ geschlossene Massiv-Treppe mit Fliesenbelag, Geländer/Handläufe in Metallausführung • OG/SPB: (Not-)Raumspartreppe in Metallkonstruktion mit Holzstufen
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Metallrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, teilw. Rollläden • EG: ein-/zweiflügelige Kunststoff- oder Metallrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1981/2008), Außenrollläden (manuell), Wintergarten in Holzbalkenkonstruktion mit Kunststoffelementen • OG: ein-/zweiflügelige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (2003/2008), teilweise in Metallrahmenkonstruktion aus dem Ursprungsbaujahr, Außenrollläden (manuell), Schiebeelement (Balkon)
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung, Seitenelement in Glassteinen • Kellereingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung • furnierte/beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Vollglastüren

Sanitärbereiche	<p><u>Kellergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Duschwanne mit Abtrennung, Einbau-Sauna, Hebe-Anlage für Schmutzwasserentsorgung <p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken, • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken <p><u>Obergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken, • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik, etc.:	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Zentralheizung (2000), Brenner (2020) mit Öltank (7.500 Liter - Erdtank) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung • Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper, Heizkörper teilweise im KG • Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen, 2 Zähler • SAT-TV-Empfangsanlage • Kamin • Einbauküche (2015) mit elektrischen Geräten (EG) • Einbauküche mit elektrischen Geräten (OG)

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts wurde durch den Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Kelleraußentür:	Hauswirtschaftsraum
Kellerraum	Dusche/WC/Sauna

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Küche (EG)	Flur-/Eingangsbereich
Wohnzimmer (EG)	Badezimmer (EG)
Treppe (EG/OG)	Küche/Essbereich (OG)
Flür	Bad/WC (OG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.



Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1981) und dem im Laufe der Zeit teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Feuchtigkeitsschäden im Wintergarten (Deckenkonstruktion/Anschlüsse zum Gebäude).
- Das (Schiebe-)Fenster im Bereich Obergeschoss (Balkon) muss erneuert werden. Weiterhin ist im Bereich des Balkons der Ober-Belag schadhaf. Hier ist eine Erneuerung erforderlich.
- Im Bereich des (Hoch-)Kellers sind teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen an den Außenwänden im Innenbereich vorhanden. Hier ist die Feststellung der Ursache erforderlich.

- Weiterhin sind im Keller- und Obergeschoss Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Boden-Belägen erforderlich

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die überwiegend über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/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 Fachliteratur⁷ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁸, mit rund **23.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Beseitigung der Feuchtigkeitsauswirkungen im Wintergarten..... | 6.000 EUR |
| 2. Instandsetzung des Balkonfensters..... | 5.000 EUR |
| 3. Instandsetzung des Bodenbelags des Balkons..... | 4.000 EUR |
| 4. Maßnahmen im Bereich der Außenwände im Innenbereich (KG)..... | 5.000 EUR |
| 5. Anteilige Kosten für die Maßnahmen an den Wand-/Decken-/Boden-Belägen..... | 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/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt werden.

⁷ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen

⁸ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 37 bis 39

3.3.2 Flächenangaben / Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

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

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

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	• Flur		21,20 m ²
	• Öllager		10,06 m ²
	• Hausanschlussraum		10,82 m ²
	• Raum I		17,51 m ²
	• Heizung		10,51 m ²
	• Raum II		24,50 m ²
	• WC/Dusche/Sauna		9,59 m ²
			rund 104 m ²
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	38,04 m ²	rund 110 m ²
	• Eltern	17,10 m ²	
	• Kind	10,59 m ²	
	• Bad	6,05 m ²	
	• WC	1,81 m ²	
	• Abstellraum	1,65 m ²	
	• Küche	9,40 m ²	
	• Flur	14,07 m ²	
	• Wintergarten ½	11,21 m ²	
Obergeschoss	• Wohnzimmer	38,04 m ²	rund 101 m ²
	• Eltern	17,10 m ²	
	• Kind	10,59 m ²	
	• Bad	6,05 m ²	
	• WC	1,81 m ²	
	• Abstellraum	1,65 m ²	
	• Küche	9,40 m ²	
	• Flur	14,07 m ²	
	• Balkon ¼	1,95 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 211 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 104 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 211 m² und die Nutzfläche im Kellergeschoss rund 104 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 % (DIN 283) berücksichtigt.

Der Bereich des Wintergartens (EG) wurde mit der Hälfte, der Balkon (DG) mit einem Viertel der jeweiligen Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

Der Bereich im Dachgeschoss wurde aufgrund der Nutzbarkeit nicht als Nutzfläche berücksichtigt.

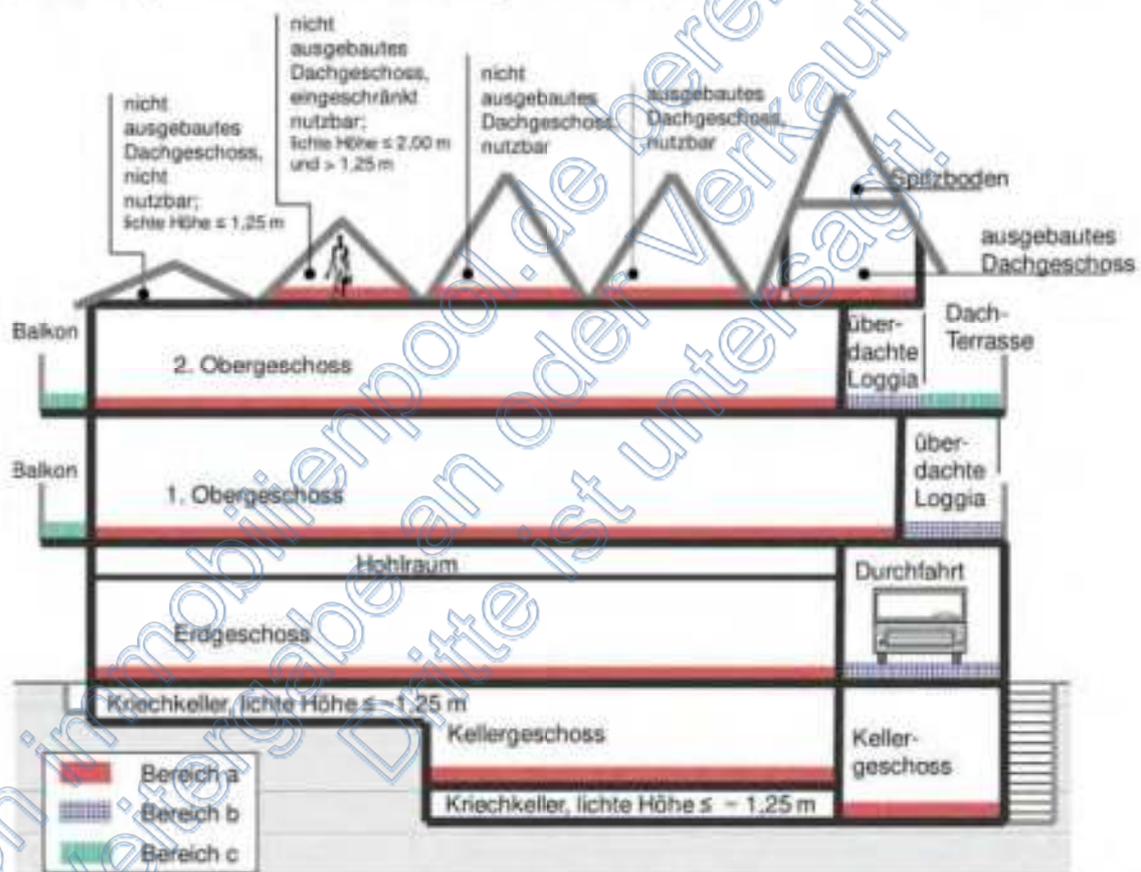
Die Nutzfläche der Garagen/n (Doppelgarage) beträgt rund 39 m².

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:

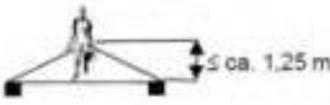
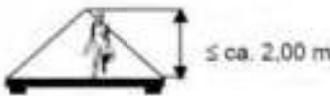
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) 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:⁹

⁹ 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		
		
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 Wohngebäudes wurde anhand der Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Kellergeschoss	ca.	129 m ²
Erdgeschoss	ca.	129 m ²
Obergeschoss	ca.	129 m ²
gesamt	ca.	387 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 387 m².

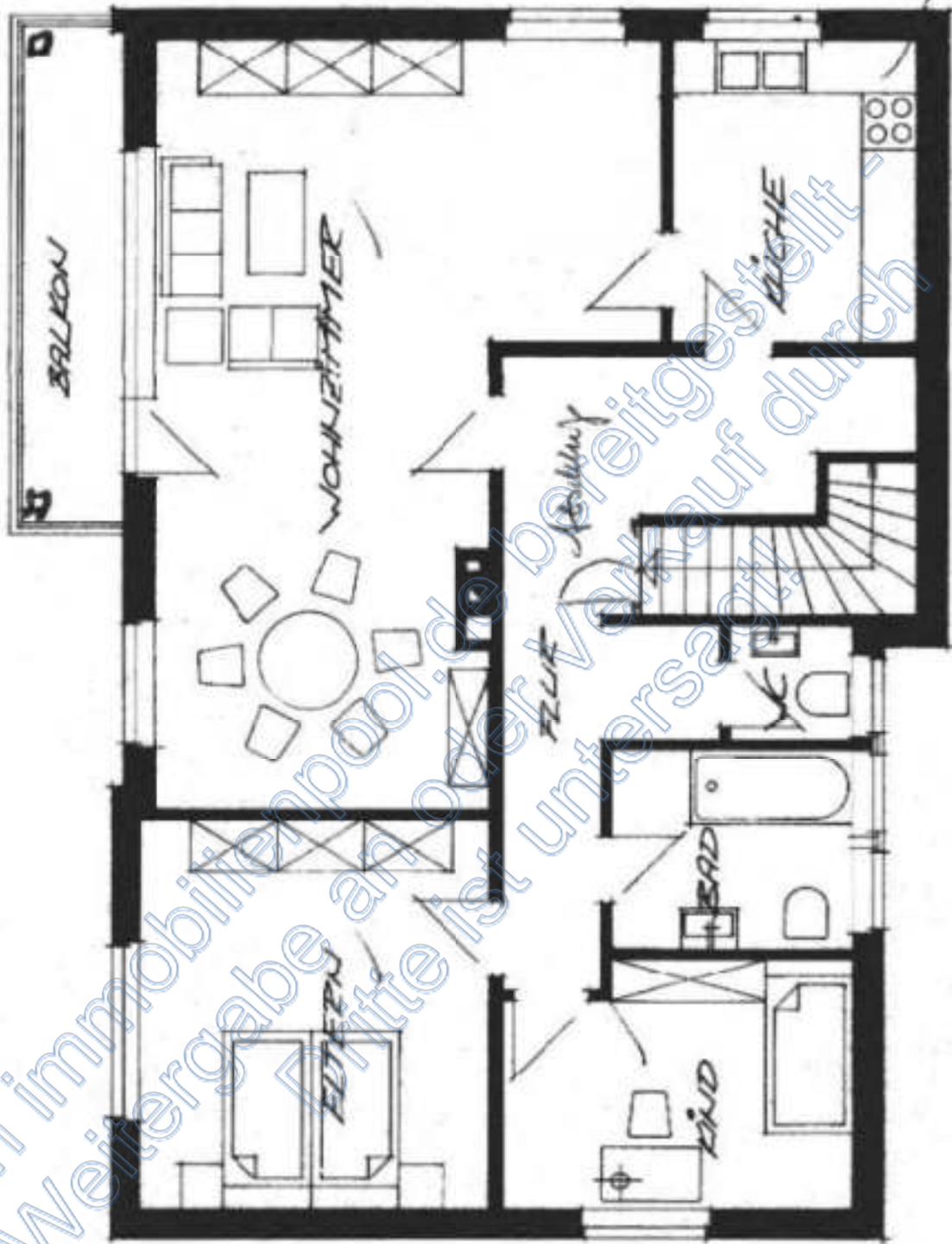
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das Dachgeschoss (Bereich über dem Obergeschoss) wurde aufgrund der Zugänglich- und Nutzbarkeit nicht bei der Brutto-Grundfläche berücksichtigt.
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe, die Überdachung mit Podest im Eingangsbereich, der Balkon, die Sauna, der Wintergarten und der Kfz-Unterstand berücksichtigt werden.
- Für die Doppelgarage erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage beträgt rund 48 m².

Weitere Kennzahlen:

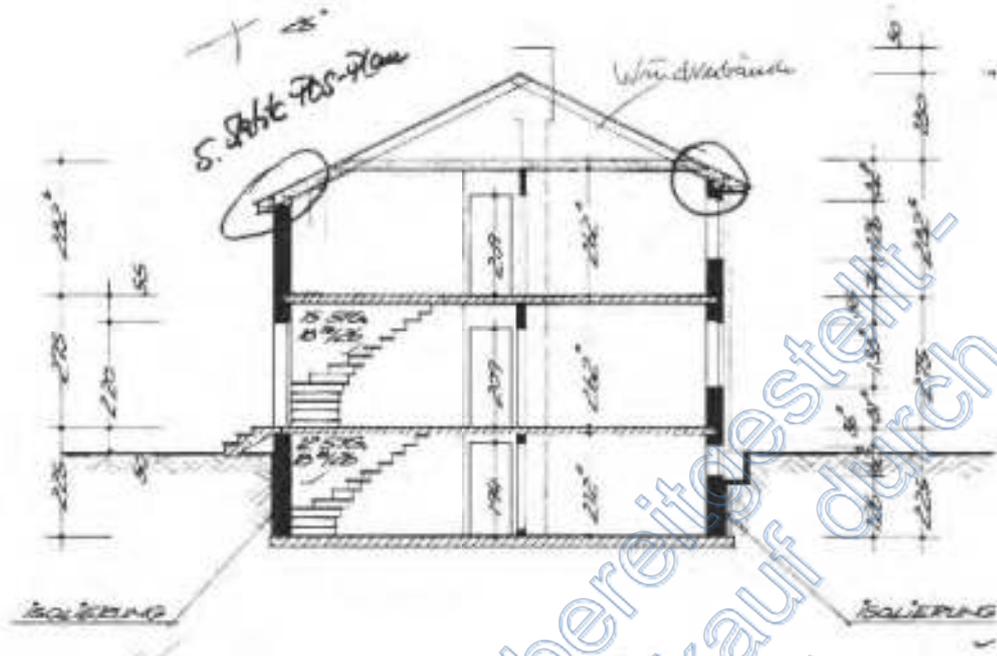
Bebaute Fläche: 228 m² (Wohnhaus/Wintergarten/Doppelgarage/Kfz-Unterstand)
 Grundflächenzahl: 0,28 (Wohnhaus/Wintergarten/Doppelgarage/Kfz-Unterstand)
 Geschossflächenzahl: 0,46 (Wohnhaus/Wintergarten/Doppelgarage/Kfz-Unterstand)

Grundriss Obergeschoss



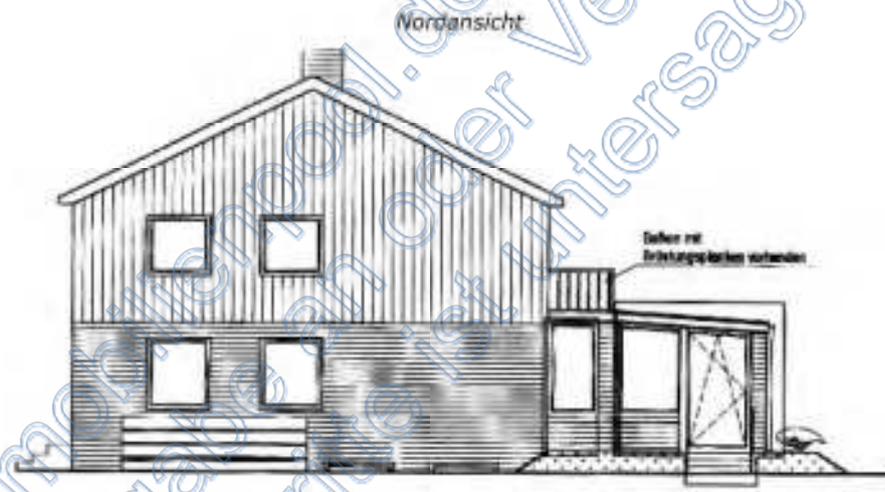
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Ansichten

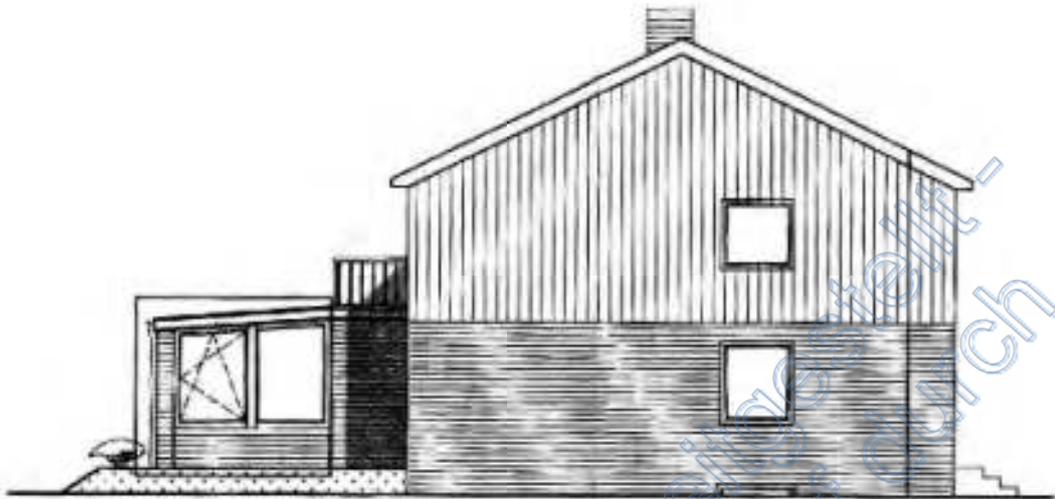


Ostansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Südansicht



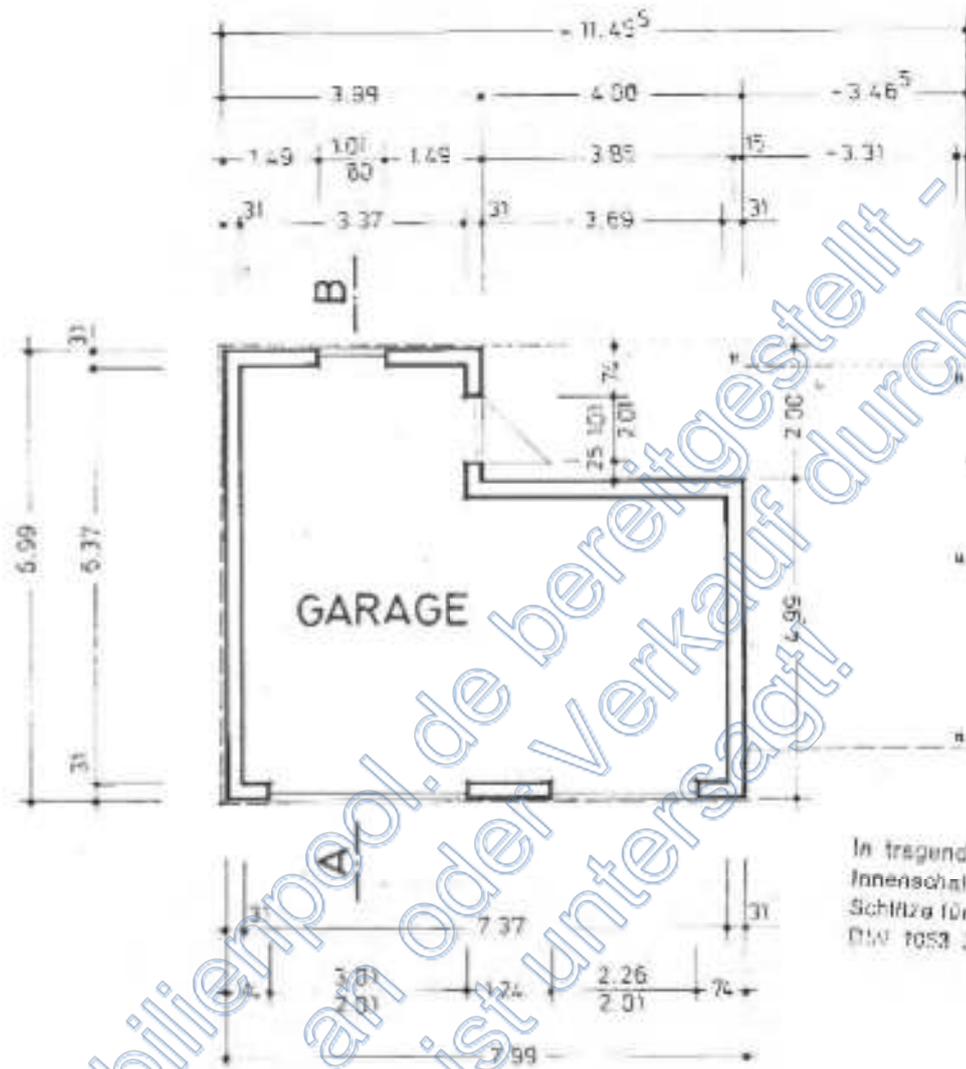
Westansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Garage

Grundriss



In freigelegter Innenschal
Schlitze für
DNV 1053

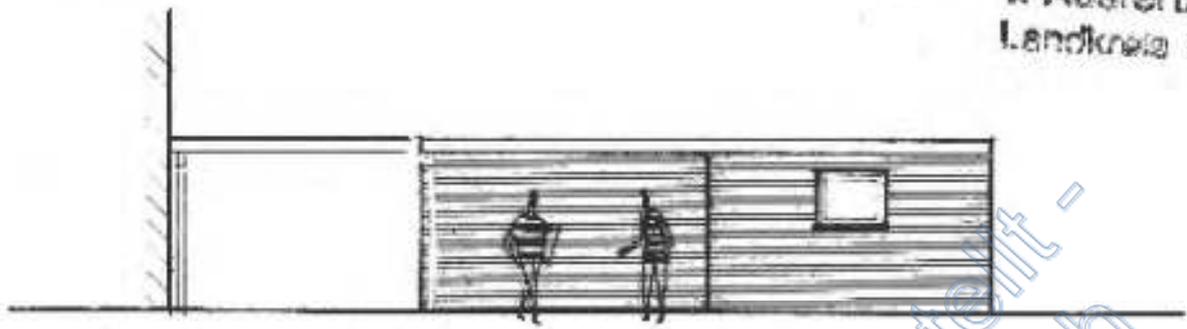
Schnitt



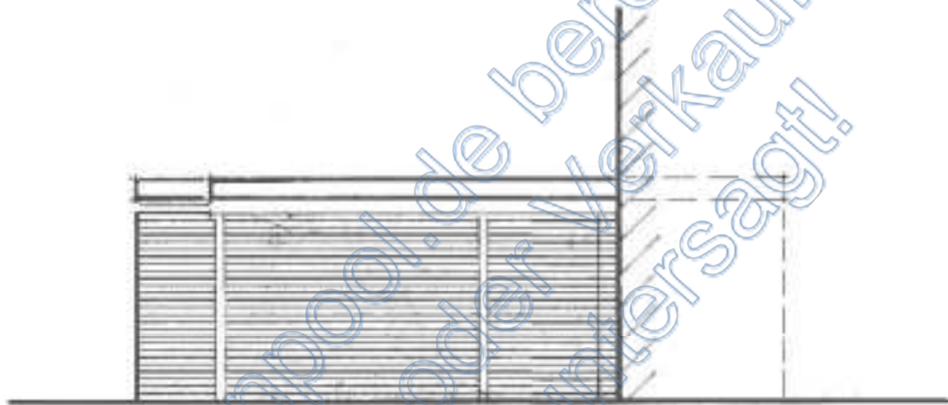
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Ansichten

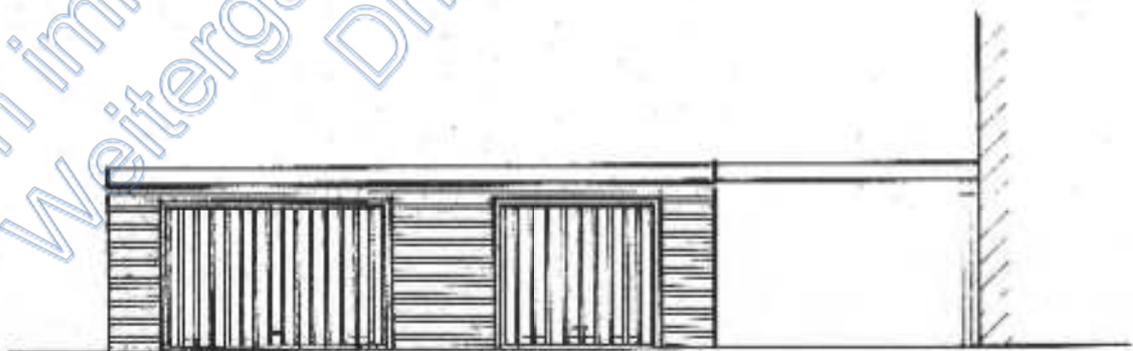
1. Ausfertige
Landkreis St



NORDEN



OSTEN



STRASSE

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Himmelpfortener Weg“ 26 in 21714 Hammah/Mittelsdorf, das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Kfz-Unterstand bebaut ist. Das Wohngebäude ((Hoch)Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie die Doppelgarage wurden ursprünglich 1981 errichtet /fertig gestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer und den Berechtigten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht) genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehende Ein- /Zweifamilienwohnhäuser). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände/Schäden (Feuchtigkeitseinwirkungen im Wintergarten, Fenster beim Balkon, Bodenbelag des Balkons) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei aufgrund der Gebäudekonzeption (2 Wohneinheiten) neben einer Eigen-/Selbstnutzung (vordergründig) auch eine gemischte Nutzung (Eigennutzung/Vermietung) in Betracht gezogen werden kann.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten bzw. Hammah/Mittelsdorf für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in der allgemeinen Marktsituation (nachlassende Nachfrage bei einem leicht gesunkenen Wert-/Preisniveau).

Diese Einschätzung bezieht sich ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht).

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/Marktwert 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

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an den Gebäuden/baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts vorhanden sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden werden 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
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der 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 angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2	
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwerte - Typ 1.12	570 EUR/m²	635 EUR/m²	730 EUR/m²	880 EUR/m²	1.100 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Kostenkennwerte des Gebäudetyp 1.12:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	163 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	95 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	77 EUR/m ²	0,30
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	85 EUR/m ²	0,36
Fußböden	5 %	34 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	68 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	66 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	41 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	709 EUR/m²	2,73

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 709 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Zweifamilienwohnhaus (zwei Wohneinheiten) bedarf es Korrekturfaktors in Höhe von 1,05 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Für den teilweise ausgebauten Bereich des Kellergeschosses (Heizkörper, WC, Dusche, Fußboden-Beläge, etc.) ist ein Zuschlag erforderlich, da dieser Ausbauzustand nicht in dem vorläufigen Kostenkennwert enthalten ist. Dieser Zuschlag wird mit 25 EUR/m² BGF angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0¹¹.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 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)¹² = 70,9
- Wertermittlungstichtag 01.2025 = 130,8
- NHK am Wertermittlungstichtag: 130,8/70,9 = 1,845

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	709 EUR/m ²
+ Zuschlag Ausbau Kellergeschoss	25 EUR/m ²
= Zwischenwert	734 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreientwicklung	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	1.354 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 kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹² Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich auf Grundlage des Kostenkennwerts und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (387 m²) wie folgt:

-	Endgültiger Kostenkennwert	1.354 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	387 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	524.087 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Kelleraußentreppe..... 8.000 EUR
- Überdachungen Eingangsbereich mit Podest/Stufen, etc. 10.000 EUR
- Balkon..... 6.500 EUR
- Sauna..... 6.000 EUR
- Wintergarten..... 20.000 EUR
- gesamt..... 50.500 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹³ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,845 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der Doppelgarage / Kfz- Unterstand

Die Herstellungskosten der Doppelgarage und des Kfz-Unterstandes werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweisen und der Ausstattungsmerkmale halte ich im vorliegenden Bewertungsfall vorläufige Kostenkennwerte in Höhe von rund 400 EUR/m² BGF für die Garage und rund 225 EUR/m² für den Kfz-Unterstand als Ausgangswerte für angemessen:

	Doppelgarage	Kfz-Unterstand
Ausgangswert	400 EUR/m ²	225 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,845	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	738 EUR/m ²	415 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	48 m ²	17 m ²
= Herstellungskosten	35.424 EUR	7.055 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	524.087 EUR
+	Besondere Bauteile	50.500 EUR
+	Herstellungskosten Doppelgarage	35.424 EUR
+	Herstellungskosten Carport	7.055 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	617.066 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 617.066 EUR.

¹³ Kleiber/Tillmann/Seltz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1981) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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, etc.) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, auch wenn die ImmoWertV für Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festlegt.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1981 erbaut/gebaut 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 Kleiber¹⁴:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am 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 **27 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 27 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1982.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 27 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 43 \text{ Jahre} \\ 2025 - 43 \text{ Jahre} &= 1982 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{15} \end{aligned}$$

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies auch dem ursprünglichen Baujahr.

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 27 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,371 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 62,9 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	617.066 EUR
x: Alterswertminderungsfaktor	0,371
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	228.931 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 228.931 EUR.

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 u. a. folgende Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- 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, einen Ansatz von 9.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	9.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 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, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff: „... dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 1.000 m². 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 Bodenrichtwert¹⁶: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (Erschließungsbeitragsfrei): 74 EUR/m²
- Art der Nutzung: Dorfgebiet
- Grundstücksgröße: 900 m²

¹⁶ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

Ableitung der/s Bodenwerte/s

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Aufgrund des Bereichs bzw. dem Gebiet der Bodenrichtwertzone gehen ich davon aus, dass bis auf die Grundstücksgröße, alle relevanten Einflussfaktoren in dem Bodenrichtwert enthalten/berücksichtigt sind und diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich ist.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 900 m², Bewertungsgrundstück = 1.000 m²) wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁷ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.000 m ²	0,98
900 m ²	0,99

Der auf die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts angepasste Ausgangswert ergibt sich wie folgt:

$$74 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,98}{0,99} = 73 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt.

Bodenrichtwert	73 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	1.000 m ²
= Bodenwert	73.000 EUR

Der Bodenwert der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 73.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	617.066 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,371
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	228.931 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	73.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	315.931 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 315.931 EUR.

¹⁷ vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

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 eine Anpassung erforderlich ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein- / Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 832 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁸:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	135 m ²
Bodenrichtwertniveau	130 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	262 m ²
Grundstücksgröße	770 m ²	Baujahr (modifiziert)	1985
Standardstufe	3,0	Vorläufiger Sachwert	305.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 316.000 EUR in Verbindung mit einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 74 EUR/m² und einer Standardstufe von 2,73 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,97 (Marktanpassungsabschlag 3%)¹⁹.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Sachwertfaktor aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ländlich geprägten Umgebung von Hammah/Mittelsdorf. Der Immobilienmarkt in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist seit 2022/2023 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preis-/Wertniveau geprägt, die sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen, Heizungsanlagen“, etc.) und das aktuelle Zinsniveau noch weiter verstärken kann. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Grundstücksgröße
- flexible Nutzung möglich (Selbst-/Eigennutzung oder Vermietung)

negativ:

- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen
- Teilweise Abschläge für die Gebäudeart Zweifamilienwohnhaus

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts geringfügig überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts insgesamt durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

¹⁸ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁹ wie Fußnote 18

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	315.931 EUR
x Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	300.135 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 300.135 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 Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden an dem Gebäude/den baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 18/19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Feuchtigkeitsschäden im Wintergarten (Deckenkonstruktion/Anschlüsse zum Gebäude).
- Das (Schiebe-)Fenster im Bereich Obergeschoss (Balkon) muss erneuert werden. Weiterhin ist im Bereich des Balkons der Ober-Belag schadhaft. Hier ist eine Erneuerung erforderlich.
- Im Bereich des (Hoch-)Kellers sind teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen an den Außenwänden im Innenbereich vorhanden. Hier ist die Feststellung der Ursache erforderlich.
- Weiterhin sind im Keller- und Obergeschoss Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Boden-Belagen erforderlich.

Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen werden überschlägig mit rund **23.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	300.135 EUR
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden	- 23.000 EUR
= Sachwert gerundet	277.135 EUR 277.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 277.000 EUR.

4.2 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (872 Kauffälle) abgeleitet.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (74 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1982), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.602 EUR/m² Wohnfläche.²⁰ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1982
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

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

Wohnfläche (211 m²): 0,84 Grundstücksgröße (1.000 m²): 1,05

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.602 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,84
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,05
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.413 EUR/m ²
x Wohnfläche	211 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	298.143 EUR
x Marktanpassung ²¹	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	298.143 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden	- 23.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	275.143 EUR 275.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 275.000 EUR und liegt rund 2.000 EUR (\pm 0,7 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (277.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf 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, besondere Bauteile, rechtliche Situation, Zustand, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren, Anpassungsfaktoren/Umschreibungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur eingeschränkt 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 Fall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen bzw. fast identisch sind.

²⁰ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Interpolation zwischen den Jahren 1975 und 1985, bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 74 EUR/m².

²¹ Eine zusätzliche Marktanpassung ist auf Grund der Marktsituation zwischen dem Zeitraum der Datenerhebung und dem Wertermittlungstag nicht erforderlich.

🔗 Wertrelevanter Einfluss – Lasten / Beschränkungen Abt. II

Allgemeine Vorbemerkung

Wie bereits ausgeführt, dient das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Demzufolge sind bei der Verkehrswertmittlung einige Besonderheiten, insbesondere in Bezug auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, etc.) zu beachten.

Grundsätzlich sind Lasten / Beschränkungen bei der Verkehrswertmittlung von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst nicht zu berücksichtigen. Es wird/wurde also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt dann begründet, da zum Zeitpunkt der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden kann, ob die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bestehen bleiben oder nach den Versteigerungsbedingungen erlöschen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Baulasten, diese sind nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass eingetragene Baulasten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich bestehen bleiben.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des geringsten Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den/die Berechtigte/n. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts, nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“²²

Wertrelevante Auswirkungen der in Abt. II eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten – Seite 10/11 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt und dargestellt, ist in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts unter der Ifd.-Nr. 7 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) eingetragen, die einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (hierbei handelt es sich um einen sogenannten Sperrvermerk der generell nicht wertrelevant ist) nach Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszugs in Abt. II eingetragen wurde.

Wohn-/Wohnungsrecht allgemein

Bei dem Wohnungsrecht handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1093 BGB), die dem/der Berechtigten das Recht einräumt, ein Gebäude oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluss des/der Eigentümer/in/s als Wohnung zu nutzen. Das Wohn-/Wohnungsrecht ist gemäß §§ 1090 ff BGB nicht übertragbar, das heißt, es ist nicht vererb-/ veräußerbar. Das Wohn-/Wohnungsrecht kann an die Lebensdauer des/der Berechtigten gekoppelt oder zeitlich befristet werden.

Wohn-/Wohnungsrecht im vorliegenden Fall

Gemäß der Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Wohnungsrecht zu Gunsten einer Person (männlich) mit dem Inhalt, dass diese berechtigt ist, sämtliche Wohnräume im Erd- und Kellergeschoss des Hauses Himmelpfortener Weg 26 in 21714 Mittelsdorf nutzen darf. Weiterhin wurde die Mitbenutzung sämtlicher sonstiger Einrichtungen und Anlagen die dem gemeinsamen Gebrauch dienen vereinbart. Die Eintragungsbewilligung ist jedoch ungenau ausgestaltet, da weder Ausführungen in Bezug auf die Unentgeltlichkeit, die Mitbenutzung des Grundstücks / Gartens, noch auf die Kostenübernahme (Verbrauchskosten, öffentliche

²² Vgl. Stöber ZVG, 22. Auflage, § 74a Rn.-Nm. 4 ff – Seite 712 und Rn. Nr. 52 – Seite 914

Gebühren, Versicherung, Schönheitsreparaturen, etc.) für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räumen erfolgten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass das Wohnrecht an den vorbezeichneten Räumen und Anlagen ohne Ausschluss des Eigentümers (§ 1090 BGB) vereinbart wurde. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt wird, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich ist und der Berechtigte die Kosten für die Verbrauchskosten und Schönheitsreparaturen, vergleichbar mit einem Wohnungsmietvertrags, übernimmt.

Der Berechtigte war am Wertermittlungsstichtag 64 Jahre alt (vollendetes Lebensjahr).

Da der Berechtigte neben den Räumlichkeiten (Keller- und Erdgeschoss) auch das Grundstück, etc. nutzen darf, handelt es sich nicht mehr um ein (ausschließliches) Wohnungsrecht, sondern um ein sogenanntes Wohn- und Mitbenutzungsrecht gemäß den §§ 1090 BGB ff. Man spricht in diesem Fall nicht mehr von einem Wohnungsrecht, sondern von einem Wohnrecht.

Belastung durch das Wohnrecht

Die Belastung des Bewertungsobjekts durch das Wohnungsrecht setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:²³

- Wirtschaftlicher Nachteil
- Marktanpassung

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Wertermittlung der Belastung durch das Wohnrecht, um die Sichtweise des belasteten Grundstücks und nicht um den Wert des Wohnrechts (aus Sicht der Berechtigten) handelt!!!!

Wirtschaftlicher Nachteil

Bei der Bemessung des wirtschaftlichen Nachteils geht man in der Regel von der Frage aus, was der/die Eigentümer/In normalerweise, ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Wohnrecht, für das Bewertungsobjekt (Haus/Grundstück) an Miete erzielen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich dann aus dem über die Restlaufzeit des Rechts kapitalisierten Betrags (Miete), den der/die Grundstückseigentümer/in durch die Belastung mit dem Wohnrecht (fiktiv) nicht erwirtschaften kann. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich wie folgt:

Die Wohnfläche der Wohnräume im Erdgeschoss beträgt insgesamt rund 110 m². Die marktübliche Nettokaltmiete für vergleichbare Wohnungen im Bereich von Hammah/Mittelsdorf, unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Größe etc. sowie der Nutzung der Räume im Kellergeschoss, kann zum Wertermittlungsstichtag mit rund 900 EUR/ Monat angenommen werden.²⁴ Daraus resultiert zunächst ein wirtschaftlicher Nachteil von 10.800 EUR/Jahr (900 EUR/Monat x 12 Monate). Es wird unterstellt, dass der Berechtigte die Schönheitsreparaturen und die üblichen Verbrauchskosten (Heizung, Wasser, Elektrizität, etc.) trägt, so dass kein weiterer wirtschaftlicher Nachteil für den/die Eigentümer/in vorhanden ist.

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wird nunmehr mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit des Berechtigten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage des Alters (64 Jahre) des Berechtigten am Wertermittlungsstichtag und eines Liegenschaftszinssatzes von rund 3,75 Prozent²⁵, ein Leibrentenbarwertfaktor (jährlich vorschüssig bei 12 Zinsperioden (Monate) im Jahr) in Höhe von 13,0741.... (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Leibrentenbarwertfaktor 2021/2023²⁶ - eine Person männlich)

²³ Die Ermittlung der Wertminderung durch die Belastung mit dem Wohnrecht erfolgt nach dem Modell von Kröll / Hausmann / Rolf; Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage; Werner Verlag 2015.

²⁴ Hier wurde eine relative Netto-Kaltmiete von 8,18 EUR/m² zu Grunde gelegt.

²⁵ Aufgrund der Regelung innerhalb des Übertragungsvertrages (die Nutzung erfolgt nicht unter einem explizierten Ausschluss des Eigentümers), erfolgt hier ein erhöhter Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (Risiko).

²⁶ Aktuelle Leibrentenbarwertfaktortabelle des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden am Wertermittlungsstichtag

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit dem Wohnrecht ergibt sich somit wie folgt:

wirtschaftliche Nachteil	10.800 EUR/Jahr
x Leibrentenbarwertfaktor	13,0741...
= Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch das Wohnrecht	141.200 EUR

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit einem Wohnrecht beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 141.200 EUR.

Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils ist im Allgemeinen noch ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person/en tatsächlich nur so lange überlebt/en, wie der aus der Statistik abgeleitete Leibrentenbarwertfaktor dies vorgibt, eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Wohnrecht der/dem/den Berechtigten eine wesentlich stärkere Rechtsposition als ein Mietvertrag gegenüber dem Eigentümer einräumt (z. B. keine Kündigung, keine Mieterhöhung, etc.) und der/die Eigentümer/in in seiner/ihrer Handlungsfreiheit während der Laufzeit des Wohnrechts stark eingeschränkt ist / sind. Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden.

Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren (Alter des Berechtigten, Ausgestaltung des Wohnrechts, Situation auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag, etc.) abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Im vorliegenden Fall kann beispielsweise die statistische Lebenserwartung des Berechtigten (rund 18,24 Jahre)²⁷ als durchschnittlich (mittel) und die wirtschaftliche Wertminderung (rund 50 Prozent des unbelasteten Verkehrs-/ Marktwerts) ebenfalls als mittel eingestuft werden. Das Angebot an vergleichbaren Grundstücken / Gebäuden im Bereich der Gemeinde Hammah/Mittelsdorf am Wertermittlungsstichtag kann als ausgeglichen im Vergleich zur Nachfrage klassifiziert werden, womit der Marktanpassungsabschlag wie folgt geschätzt werden kann:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	kurz	mittel	lang	0,50	1,3
wirtschaftliche Wertminderung (unbelasteter Verkehrswert)	gering	mittel	hoch	0,20	1,5
Immobilienangebot	gering	ausgeglichen	hoch	0,30	1,0
	Min	Max	Σ Faktor	Marktanpassung	
	1 %	10 %	1,25	6,6 Prozent	

Der abgeleitete Prozentsatz ergibt sich auf Grundlage folgender Formel:

$$1 \% + \frac{(0,5 \times 1,3 + 0,2 \times 1,5 + 0,3 \times 1,0) \times (10 \% - 1 \%)}{2} \approx 6,6 \%$$

Der Marktanpassungsabschlag für die Belastung mit dem Wohnrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 6,6 %.

²⁷ Durchschnittliche Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2021 / 2023 des Statistischen Bundesamts Wiesbaden, unter Berücksichtigung der vollendeten Lebensjahre der Berechtigten

Wertminderung durch die Belastung mit dem Wohnrecht

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit dem Wohnrecht ergibt sich somit wie folgt:

Wirtschaftlicher Nachteil	141.200 EUR
+ Marktanpassungsabschlag (6,6 %)²⁸	18.282 EUR
- Wertminderung durch die Belastung mit einem Wohnrecht gerundet	159.482 EUR 160.000 EUR

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Wohnrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag rund 160.000 EUR.

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

²⁸ Ergibt sich auf Grundlage des unbelasteten Verkehrs-/Marktwerts (277.000 EUR x 6,6 % = 18.282 EUR)

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Die Nutzung erfolgte durch den Eigentümer/Familienangehörige sowie dem Berechtigten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Abt. II - lfd.-Nr. 7).

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften und den während der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken wurde am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb auf/in dem Bewertungsobjekt geführt.

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

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die 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?

Gemäß den erteilten Auskünften während der Ortsbesichtigung war am Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt worden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes 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.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung²⁹.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.12.2024, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts 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 (06.12.2024) sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁹ 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

8 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 – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Kfz-Unterstand (ein Kfz-Stellplatz) – 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 Wertermittlungsstichtag 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 angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände/Schäden 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 grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Kfz-Unterstand - gelegen in der Straße „Himmelpfortener Weg“ 26 in 21714 Hammah / Mittelsdorf - zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 mit rund

277.000 EUR

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 7 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) -160.000 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 28.02. 2025



**Torsten
Reschke**

Digitalisiert durch Torsten Reschke
DIN EN ISO/IEC 17024
reschke.de, CV=Torsten Reschke
Datum 28.02.2025 10:22:1401:00

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