

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!**



## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem freistehenden  
Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einlie-  
gerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier  
Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden  
Nebengebäude (Abstellbereich)

**Adresse:** Im Bötze 5  
21727 Estorf

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Stade  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 71 K 28/23

**Auftrags-Nr.:** 24/060

**Tag der Gutachtenerstellung:** 25. Oktober 2024

**Wertermittlungstichtag:** 21. August 2024

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 297.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis.....</b>                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>                             | <b>2</b>  |
| <b>2 Allgemeines .....</b>                                                     | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>                                          | <b>6</b>  |
| 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 .....                                 | 18        |
| 3.4 Beurteilung .....                                                          | 26        |
| <b>4 Wertermittlung .....</b>                                                  | <b>27</b> |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                        | 27        |
| 4.2 Sachwertermittlung .....                                                   | 28        |
| 4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....                           | 29        |
| 4.2.2 Alterswertminderungsfaktor .....                                         | 33        |
| 4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....                         | 35        |
| 4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....                    | 36        |
| 4.2.5 Bodenwert .....                                                          | 36        |
| 4.2.6 Vorläufiger Sachwert .....                                               | 38        |
| 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....                                    | 38        |
| 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....                              | 39        |
| 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....              | 39        |
| 4.2.10 Sachwert .....                                                          | 40        |
| 4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....                  | 41        |
| <b>5 Fragen des Gerichts.....</b>                                              | <b>43</b> |
| <b>6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung .....</b>                        | <b>45</b> |

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                    |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt   | Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einliegerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden Nebengebäude (Abstellbereich) |
| Aufteilung         | KG: 4 Räume, Heizung, WC/Hausanschlüsse, Hobby-/Sozialraum, Flur<br>EG: 2 - 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Diele, Flur, Windfang/Garderobe<br>DG: 5 Zimmer, Bad/WC, Diele                         |
| (Einliegerwohnung) | EG: 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Flur, Abstellraum                                                                                                                                               |
| Lage               | Im Bötze 5, 21727 Estorf                                                                                                                                                                        |
| Auftraggeber/in    | Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 28/23                                                                                                                                     |

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Bewertungsrelevante Stichtage          |                  |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 21. August 2024  |
| Tag der Ortsbesichtigung               | 21. August 2024  |
| Abschluss der Recherchen               | 25. Oktober 2024 |

|                                                       |                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Gebäude- und Grundstücksmerkmale                      |                                                   |
| Art des Gebäudes                                      | Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (Anbau)  |
| Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr | 1982 / 1986                                       |
| Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer               | 70 Jahre / 32 Jahre                               |
| Brutto-Grundfläche                                    | rund 596 m <sup>2</sup>                           |
| Wohnfläche / Nutzfläche (Wohngebäude)                 | rund 288 m <sup>2</sup> / rund 132 m <sup>2</sup> |
| Anzahl der Zimmer (Hauptgebäude/Einliegerwohnung)     | 8 Stück (6 + 2)                                   |
| Kfz-Abstellplätze (Kfz-Unterstand)                    | 4 Stück                                           |
| Grundstücksgröße                                      | 1.982 m <sup>2</sup>                              |

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Ergebnis der Sachwertermittlung                       |                  |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen              | 1.036.382 EUR    |
| Alterswertminderungsfaktor                            | 0,457            |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen            | 473.626 EUR      |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen       | 17.000 EUR       |
| Bodenwert                                             | 30.500 EUR       |
| Vorläufiger Sachwert                                  | 521.126 EUR      |
| Sachwertfaktor                                        | 0,68             |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert                 | 354.365 EUR      |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | - 57.000 EUR     |
| Sachwert                                              | rund 297.000 EUR |

|                                                                 |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle |                                                      |
| Vergleichswert (indirekt)                                       | rund 299.000 EUR                                     |
| Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)                | - unbelastet<br>- belastet                           |
|                                                                 | 1.374 EUR/m <sup>2</sup><br>1.038 EUR/m <sup>2</sup> |

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Verkehrswert/Marktwert</b> | <b>rund 297.000 EUR</b> |
|-------------------------------|-------------------------|

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Im Bötze“ 5 in 21727 Estorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einliegerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden Nebengebäude (Abstellbereich) bebaut ist. Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) sowie der Anbau (heute Einliegerwohnung) wurde ursprünglich 1982 errichtet /fertig gestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag überwiegend durch den Eigentümer selbst genutzt. Für den Bereich im Kellergeschoss bestand eine mietvertragliche Vereinbarung.

### 2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber/in</b>             | Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Aktenzeichen</b>                | 71 K 28/23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Datum der Auftragserteilung</b> | Beschluss vom 21. Juni 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Auftragsumfang/Beschluss</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• ggf. Ermittlung der WEG-Verwaltung</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind</li></ul> |

#### 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 21. August 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Der Verfahrensbevollmächtigte des Eigentümers
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 21. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 25. Oktober 2024 abgeschlossen.



## 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)<sup>3</sup>
- 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/Piehl, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 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.**

<sup>3</sup> 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

|                                 |                                                                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bundesland</b>               | • Niedersachsen                                                                 |
| <b>Landkreis</b>                | • Stade                                                                         |
| <b>Samtgemeinde</b>             | • Oldendorf-Himmelpforten                                                       |
| <b>Gemeinde</b>                 | • Estorf                                                                        |
| <b>Einwohner</b> (Samtgemeinde) | • rund 19.200                                                                   |
| (Estorf)                        | • rund 1.490 (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 Estorf

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

#### Großräumiger Übersichtsplan

Estorf



© Stadtplandienst. de 2023

#### Verkehrsanbindung

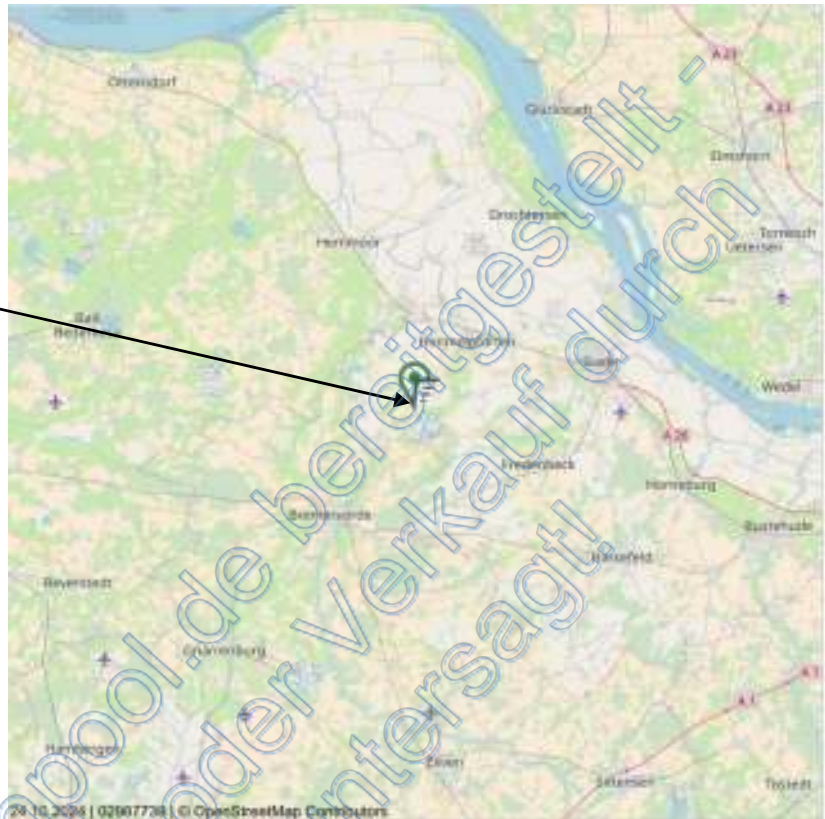
- Bushaltestelle des ÖPNV (Regionalverkehr) in Estorf oder Oldendorf (rund 3,5 Kilometer entfernt) vorhanden
- Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Himmelpforten (Regionalverkehr) 10 km entfernt.
- Die nächstliegende Autobahn ist die A 26 (Teilstück Stade – Neu Wulmstorf), ca. 22 km entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen je in rund 7 km Entfernung.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 88 bzw. 108 km entfernt.

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Im Bötz“, rund 3,5 Kilometer außerhalb von Estorf bzw. Oldendorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch einen direkt angrenzenden Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten, etc.), einzelne landwirtschaftliche Hofstellen, vereinzelt durch Wohngebäude und überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Im Bötz 5  
Estorf



© on-geo.de 2024

### Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kfz-Unterstand mit 4 Kfz-Stellplätzen. Im öffentlichen Straßenraum „Im Bötz“ ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bedingt möglich.

### Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle-, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind bedingt in Estorf (3,5 km), sonst in Oldendorf (3,5 km), Himmelpforten (9 km), Bremervörde (12 km) und weitläufiger in Stade (20 km) vorhanden.

### Immissionen

Bei der Straße „Im Bötz“ handelt es sich um Anliegerstraße außerhalb der Gemeinde Estorf mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung durch den direkt angrenzenden Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten) wahrgenommen werden.

### Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Ländlich geprägter (Außen)Bereich mit einer gemischten Umgebungsbebauung
- Ländlich geprägte, eingeschränkte Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionseinwirkungen sind teilweise vorhanden

### Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

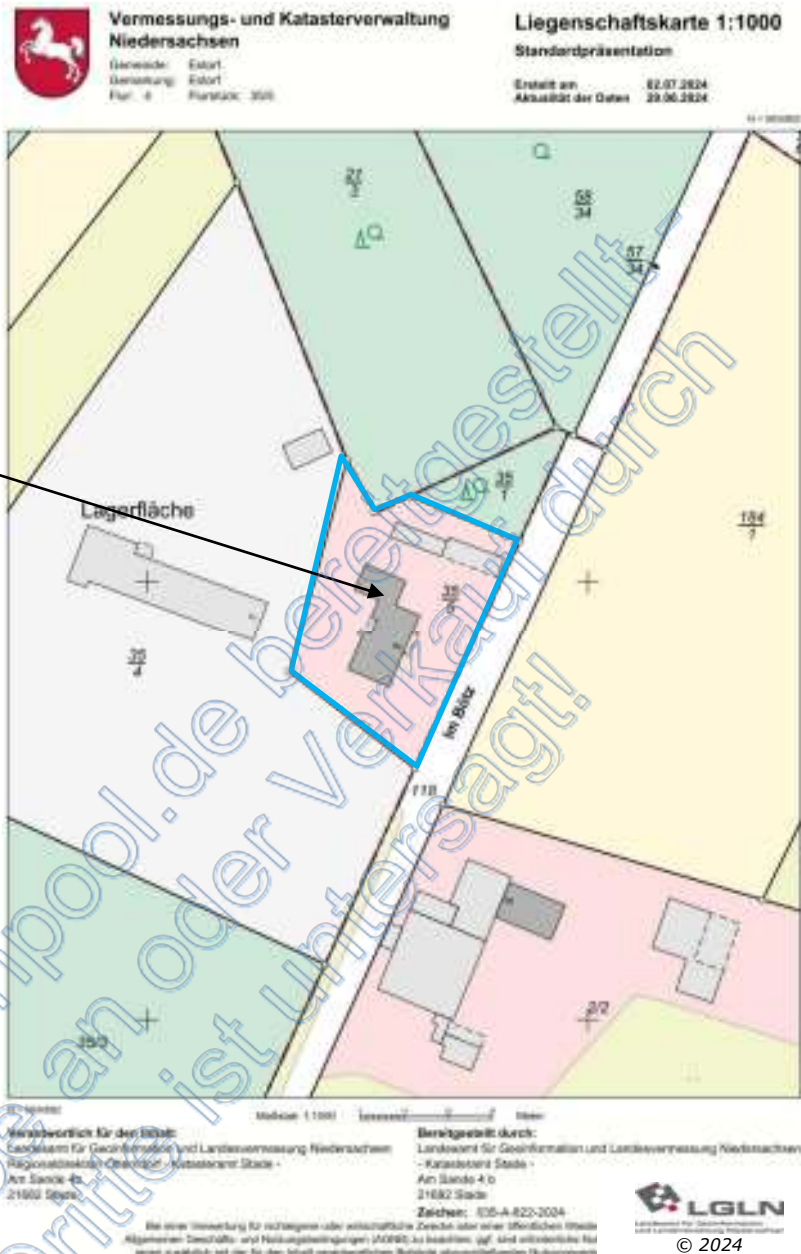
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

#### Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt  
(Im Bötz 5)

Flurstück 35/5



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Grundstücksgröße** 1.982 m<sup>2</sup> (Flurstück 35/5)

**Zuschnitt** unregelmäßig, winklig

**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 03.07.2024, bestehen für das Grundstück 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.<sup>4</sup>

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

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen (u. a. auf der Internetplattform „Digitale Bebauungspläne des Landkreises Stade, Unterlagen aus der Bauakte, Auskünften der zuständigen Sachbearbeiter des Landkreises Stade), besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich bauplanungsrechtlich um einen sogenannten „Außenbereich“. Die rechtlichen Grundlagen einer Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Darstellung innerhalb eines Flächennutzungsplans entfaltet jedoch keine Rechtsgrundlage für eine bauliche Nutzung.

Zu berücksichtigen ist daher, dass durch die (bauplanungsrechtliche) Lage im Außenbereich, die bauliche Nutzung des Grundstücks sehr stark eingeschränkt ist und eine evtl. beabsichtige Neu-/Ersatzbebauung bzw. eine Nutzungsänderung nur durch eine rechtzeitige Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden / Institutionen rechtssicher eingeschätzt werden kann.

Gemäß den mir übersandten Unterlagen<sup>5</sup> aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 63-15-811445 vom 24.02.1982 – Neubau eines Einfamilienwohnhaus, Anbau eines Bürogebäudes und Einbau eines unterirdischen Öllagerbehälters
- Nr. 63-15-94 1586 vom 30.06.1995 – Anbau eines Aktenarchivs

Für folgende bauliche Anlagen bzw. Umstände waren keine Unterlagen in der Bauakte:

- Kfz-Unterstand und Nebengebäude (Abstellbereich)
- Umnutzung des Anbaus (Bürogebäude) zu einer Einliegerwohnung (Wohnnutzung)
- Ausbau des Kellergeschosses / Nutzung zu gewerblichen Zwecken (Büro, Sozialraum, etc.)

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannten baulichen Anlagen oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten (Kfz-Unterstand/Nebengebäude, Ausbau des Kellergeschosses und Umnutzung des Anbaus zu Wohnzwecken nicht explizit, sondern würdigen diesen Umstand, d. h. das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig sind bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 38/39) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

Der Bereich des Kellergeschosses wurde am Wertermittlungsstichtag durch den angrenzenden Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten) als Büro /Sozialbereich genutzt. Eine nachhaltige Nutzung dieses Bereichs zu gewerblichen Zwecken (Stichwort: Ansatz von Mieterträgen) ist nicht gegeben, da einerseits die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Deckenhöhe, etc.) nicht eingehalten werden können und andererseits keine Nutzungsgenehmigung vorhanden ist bzw. beantragt und genehmigt wurde.

**Weiterhin wird seitens des Unterzeichners nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die bauplanungsrechtliche Außenbereichslage (§ 35 BauGB) in Bezug auf eine Ersatzbebauung (z. B. nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude), Umnutzungsmöglichkeiten, etc.) diverse Unwägbarkeiten bestehen und es hierfür im Voraus einer eindeutigen Klärung mit den zuständigen Behörden bedarf.**

<sup>4</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

<sup>5</sup> Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin in Kopie übersandt / übermittelt.

## 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 06.06.2024 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 11.07.2024, 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. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

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 (Kostenerstattungsbeträge)
- 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 waren am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 25.06.2024 insgesamt drei Eintragungen vorhanden, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

*Ifd.-Nr. 2 - Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners/Eigentümers sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Aufgrund des Ersuchens des Amtsgerichts Stade – Insolvenzgericht vom 14.09.2023*

*Ifd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 28/23). Eingetragen am 04.12.2023*

*Ifd.-Nr. 4 - Über das Vermögen des Eigentümers ist am 01.12.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (73 IN 68/23). Eingetragen am 05.12.2023*

**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.<sup>6</sup>**

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. Weiterhin ist

<sup>6</sup> vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des 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.“<sup>7</sup>*

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den drei Eintragungen jeweils um sogenannte „Sperrvermerke“. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Eintragungen bei einem Verkauf gelöscht, so dass die Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag entfalten.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen kann somit am Wertermittlungstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

### Erschließung

Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Straßenbereich (Im Bötzt) 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 im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann als „faktisches“ Bauland (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV = bebauter Grundstück im Außenbereich = § 35 BauGB) klassifiziert / eingestuft werden.<sup>8</sup>

### Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohngebäude, das 1982 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 (Annahme), durchaus Maßnahmen erforderlich sein können (Austausch der Heizung (Wärmeerzeugung)), die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

<sup>7</sup> wie vor -, Seite 641 ff

<sup>8</sup> Bei den zurechenbaren Umgriffsflächen von im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden, kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

## 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 CO<sub>2</sub>-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 war am Wertermittlungsstichtag 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 Zwangsversteigerung<sup>9</sup>.

## Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften der anwesenden Personen, bestand am Wertermittlungsstichtag für einen Teilbereich (Kellergeschoss) eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag). Demnach wird dieser Bereich von dem benachbarten Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten) als Büro- und Sozialbereich genutzt. Die monatliche Gesamtmiete (Netto-Kaltemiete, anteilige Betriebskosten, etc. und Umsatzsteuer) beträgt rund 600 EUR.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Nutzung keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, dieser Bereich (Kellergeschoss) auch nicht die baurechtlichen Anforderungen für eine diesbezügliche Nutzung erfüllt (Deckenhöhe, Belichtung) und die Miete somit nicht als nachhaltig / zulässig eingestuft werden kann.

## 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.

<sup>9</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 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"> <li>1982 – ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wohneinheit/en  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 Stück (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baukonstruktion | <ul style="list-style-type: none"> <li>freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit eingeschossigem Anbau (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden)</li> <li>Fundamente/Sohle aus Stahl-Betonausführung</li> <li>zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk), im Kellergeschoss einschaliges Außenmauerwerk</li> <li>Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion</li> <li>Geschossdecken (KG/EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Oberaufbau, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung</li> <li>Walmdachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen (innenliegend), Fallrohre) in Kupferausführung, Trapezgauben im Dachgeschoss, Flachdachausführung mit bituminöser Abdichtung im Bereich des Anbaus (Einliegerwohnung)</li> <li>Massiver mehrzügiger Schornsteinzug mit Natursteinverkleidung im Außenbereich</li> </ul> |
| Außenanlagen    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Verbundpflaster Beton/Klinker)</li> <li>Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche, Hecke</li> <li>Einfriedung mit Metallzaun, Sichtschutzwände, zum Straßenbereich Natursteinmauer</li> <li>Kelleraußentreppe, teilweise mit Überdachung/Einhausung</li> <li>Überdachung in den Eingangsbereichen mit Treppen/Stufen/Podesten</li> <li>Kfz-Unterstand (dreiseitig geschlossen) in Holzkonstruktion, Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> <li>Nebengebäude in Massivbauweise mit flach geneigtem Spitzdach (Wellprofilplatten)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßen-/Vorderansicht I



Straßen-/Vorderansicht II



Seitenansicht (Norden)



Rückwärtige Ansicht



Seitliche/rückwärtige Ansicht (Süd-Westen)



Eingangsbereich (Hauptgebäude)



Grundstücksbereich/Terrasse



Kfz-Unterstand



|                                                                                                                         |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Nebengebäude (Abstellbereiche)</p>  | <p>Zufahrt</p>  |
| <p>Umgebung (angrenzender Gewerbebetrieb)</p>                                                                           |                                                                                                   |
| <p>Umgebung (straßenseitig)</p>                                                                                         | <p>Öffentlicher Straßenbereich (Im Bötz)</p>                                                      |

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes mit Anbau (Einliegerwohnung)**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich gefliest</li> <li>• EG: verputzt/tapeziert, Sanitärbereiche gefliest, Sichtmauerwerk (Treppenhaus)</li> <li>• DG: verputzt/tapeziert/Profilverkleidung, Sanitärbereich gefliest</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Decken          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: verputzt/gestrichen, teilweise Rohdecke/gestrichen</li> <li>• EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Profilverkleidung (Treppenhaus)</li> <li>• DG: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bodenbeläge     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Design-Planken-, Fliesen- oder Roh-Belag</li> <li>• EG: Fliesen-, Parkett-, Textil-Belag</li> <li>• DG: Textil-, Fliesen-, Laminat- oder Planken-Belag</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innentreppe/n   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG/EG: geradläufige Treppe mit offenen Natur-/Betonwerksteinstufen und Zwischenpodesten, Geländer/Handläufe in Holzausführung</li> <li>• EG/DG: geradläufige Treppe mit offenen Natur-/Betonwerksteinstufen und Zwischenpodesten, Geländer/Handläufe in Holzausführung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fenster/-türen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Kunststoffrahmenkonstruktion (zweifarbige) mit Zweischeibenverglasung</li> <li>• EG: ein-/zweiflügelige Kunststoffrahmenkonstruktion (zweifarbige) mit Zweischeibenverglasung, Außenrollläden (elektrisch), Schiebeelement (Terrasse)</li> <li>• DG: ein-/zweiflügelige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Türen           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung und feststehenden Seitenelementen</li> <li>• Einflügelige Neben-/Kellereingangstüren in Kunststoffrahmenkonstruktionen</li> <li>• beschichtete, profilierte Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Glasfüllung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sanitärbereiche | <p><u>Kellergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wandhängendes WC, Urinal, Waschbecken, Hebeanlage für Schmutzwasser</li> </ul> <p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wandhängendes WC, Waschbecken</li> <li>• wandhängendes WC, bodengleicher Duschbereich mit Glasabtrennung, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Fußbodenerwärmung (2019/2020 modernisiert)</li> </ul> <p><u>Erdgeschoss (Einliegerwohnung)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken</li> </ul> <p><u>Dachgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken</li> </ul> |
| Haustechnik     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öl-Zentralheizung (1982) mit Öltank (Erdtank 7.000 Liter)</li> <li>• Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung</li> <li>• Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper, teilweise Fußbodenerwärmung</li> <li>• Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss)</li> <li>• Kleinkläranlage für die Schmutzwasserbeseitigung</li> <li>• Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen</li> <li>• SAT-TV-Empfangsanlage</li> <li>• Offene Kaminanlage (innen und außen)</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten (Hauptgebäude) -hochwertig</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten (Einliegerwohnung)</li> </ul>                                                                   |

**Hinweise zu den Innenaufnahmen**

Innenaufnahmen des Wohngebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung seitens des Eigentümers erteilt wurde.

**Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen**

Das Wohngebäude bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1982) und den im Laufe der Zeit 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:

- Im Kellergeschoss sind an den Wänden (Innen-/Außenwände) Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende Abdichtung im Außenbereich oder aber eine nicht ausreichende Entwässerung (Kellertreppe) zurückgeführt werden können.
- An der Kelleraußentreppe sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden (Belag/Mauerwerk)
- Im Bereich des Anbaus (Einliegerwohnung) sind Durchfeuchtungen im Innenbereich vorhanden, die auf einen Defekt an der Dachentwässerung zurückgeführt werden können
- Im Bereich des Schornsteinzuges sind im Dachgeschoss Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich vorhanden. (Undichtigkeit im Übergang zur Dachfläche)
- Die Bleieinfassungen an den Gauben (Dach) müssen überprüft /erneuert werden
- Die Heizungsanlage (Wärmeerzeugungsgerät) muss ausgetauscht werden (GEG)
- Die elektrische Absicherung/Unterverteilung muss überprüft/erneuert werden
- Die Klein-Kläranlage (Schmutzwasserentsorgung) muss überprüft und in absehbaren Zeit ausgetauscht/erneuert werden

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die 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 Fachliteratur<sup>10</sup> und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen<sup>11</sup>, mit rund **57.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen im Kellergeschoss.....20.000 EUR
2. Beseitigung der Schäden an der Kelleraußentreppe.....6.000 EUR
3. Überprüfung/Ausbesserung der Dachentwässerung (Einliegerwohnung) .....4.000 EUR
4. Feuchtigkeitseinwirkung (Dach) und Ausbesserung der Einfassung (Gauben)..5.000 EUR
5. Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage (Gerät/Speicher).....15.000 EUR
6. Überprüfung/Erneuerung der elektrischen Absicherung/Unterverteilung.....5.000 EUR
7. Überprüfung der Schmutzwasser-Kleinkläranlage .....2.000 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.

<sup>10</sup> Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

<sup>11</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 33 bis 35

### 3.3.2 Flächenangaben / Gebäudeaufteilung

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung 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           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raum I</li> <li>Raum II</li> <li>Raum III</li> <li>Raum IV</li> <li>Heizung</li> <li>WC/HA</li> <li>Flur/Pantry</li> <li>Vorraum</li> <li>Flur</li> <li>Abstellraum</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                             | 16,18 m <sup>2</sup><br>18,62 m <sup>2</sup><br>15,91 m <sup>2</sup><br>12,80 m <sup>2</sup><br>12,60 m <sup>2</sup><br>9,53 m <sup>2</sup><br>6,12 m <sup>2</sup><br>19,38 m <sup>2</sup><br>14,19 m <sup>2</sup><br>6,28 m <sup>2</sup><br>rund 132 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnraum</li> <li>Wohnzimmer</li> <li>Flur</li> <li>Bad</li> <li>Diele</li> <li>Windfang/Garderobe</li> <li>WC</li> <li>Küche</li> <li>Essbereich</li> </ul>                   | 37,56 m <sup>2</sup><br>18,28 m <sup>2</sup><br>4,28 m <sup>2</sup><br>9,55 m <sup>2</sup><br>22,00 m <sup>2</sup><br>7,76 m <sup>2</sup><br>2,46 m <sup>2</sup><br>12,68 m <sup>2</sup><br>15,60 m <sup>2</sup><br>rund 130 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einliegerwohnung         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zimmer</li> <li>Bad/WC</li> <li>Flur</li> <li>Zimmer</li> <li>Küche</li> </ul>                                                                                                 | 22,02 m <sup>2</sup><br>5,45 m <sup>2</sup><br>5,19 m <sup>2</sup><br>9,83 m <sup>2</sup><br>6,30 m <sup>2</sup><br>rund 49 m <sup>2</sup>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dachgeschoss             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zimmer I</li> <li>Zimmer II</li> <li>Zimmer III</li> <li>Bad/WC</li> <li>Schlafzimmer</li> <li>Zimmer IV</li> <li>Diele</li> </ul>                                             | 15,38 m <sup>2</sup><br>15,38 m <sup>2</sup><br>10,33 m <sup>2</sup><br>9,40 m <sup>2</sup><br>21,52 m <sup>2</sup><br>26,10 m <sup>2</sup><br>10,76 m <sup>2</sup><br>rund 109 m <sup>2</sup>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> |                                                                                                                                                                                                                       | <b>rund 288 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                               | <b>-</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nutzfläche gesamt</b> |                                                                                                                                                                                                                       | <b>-</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>rund 132 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                        |

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 288 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche im Kellergeschoss rund 132 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 % (DIN 283) berücksichtigt.

Dabei wurden die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte angesetzt.

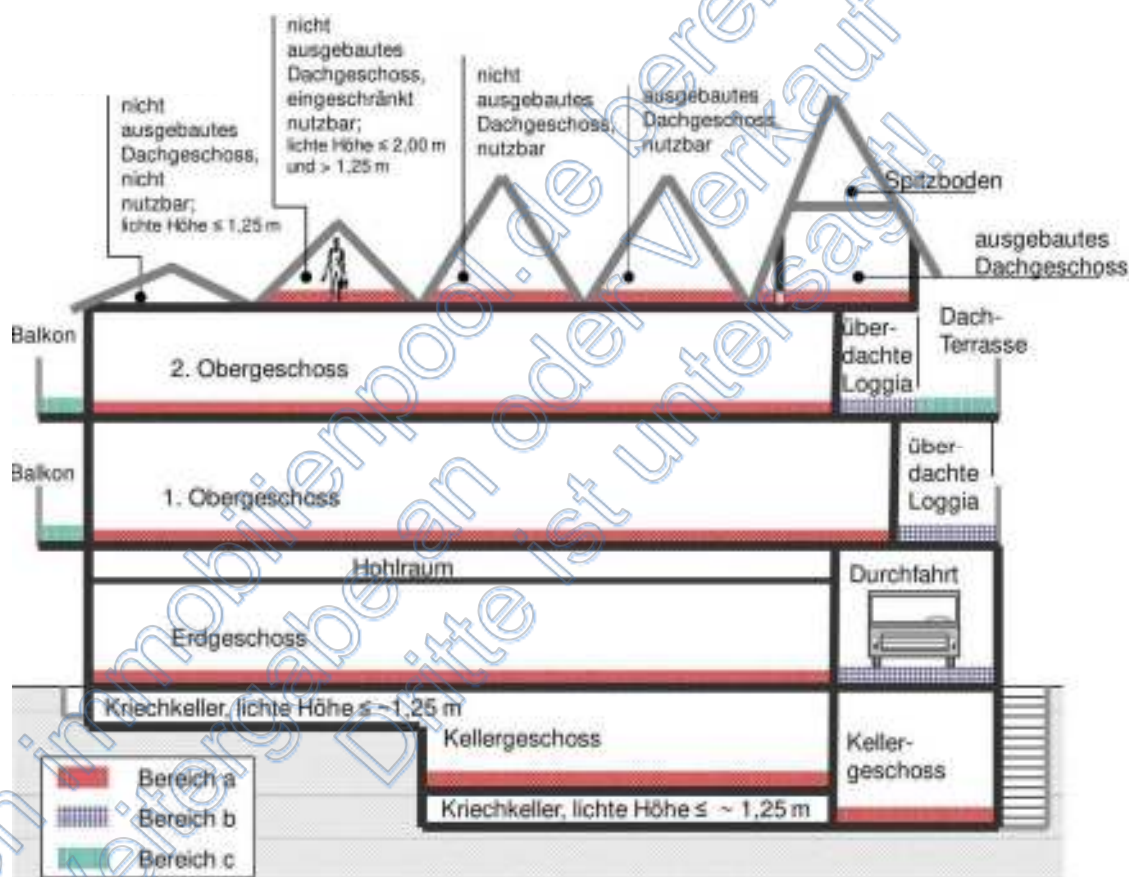
Die Nutzfläche des Nebengebäudes beträgt rund 38 m<sup>2</sup>.

### 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:

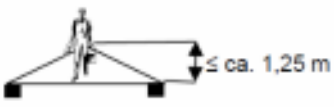
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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:<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

|                |            |                          |
|----------------|------------|--------------------------|
| Kellergeschoss | ca.        | 176 m <sup>2</sup>       |
| Erdgeschoss    | ca.        | 240 m <sup>2</sup>       |
| Dachgeschoss   | ca.        | 180 m <sup>2</sup>       |
| <b>gesamt</b>  | <b>ca.</b> | <b>596 m<sup>2</sup></b> |

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 596 m<sup>2</sup>.

#### Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

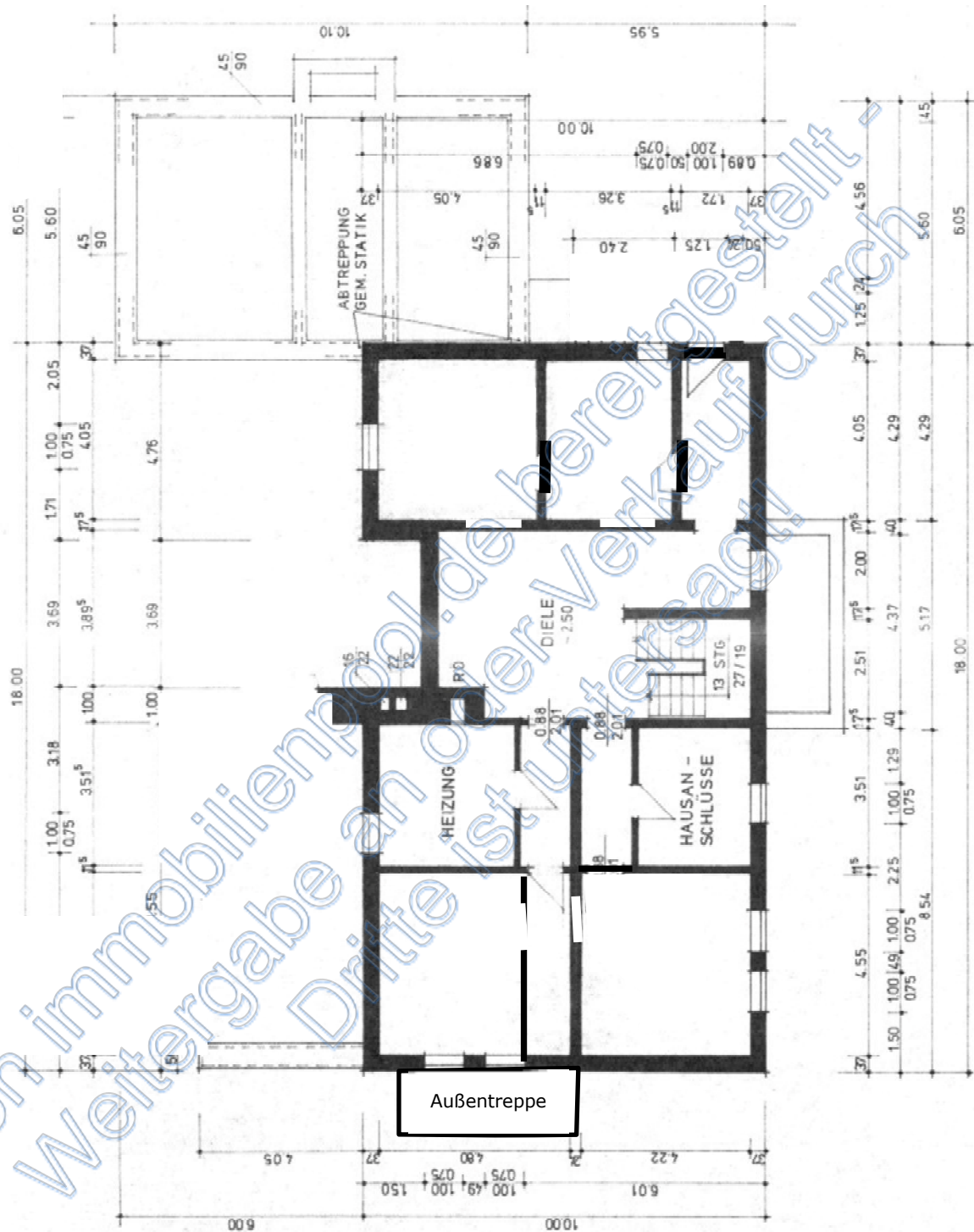
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe, die Kaminanlage und die Überdachungen mit Podest, etc. in den Eingangsbereichen berücksichtigt werden.
- Für den Kfz-Unterstand und das Nebengebäude erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche des Kfz-Unterstandes und des Nebengebäudes beträgt rund 105 m<sup>2</sup> (61 m<sup>2</sup> und 44 m<sup>2</sup>).

#### Weitere Kennzahlen:

Bebaute Fläche: 345 m<sup>2</sup> (Wohnhaus/Nebengebäude/Kfz-Unterstand)  
 Grundflächenzahl: 0,12 (nur Wohngebäude)  
 Geschossflächenzahl: 0,15 (nur Wohngebäude)

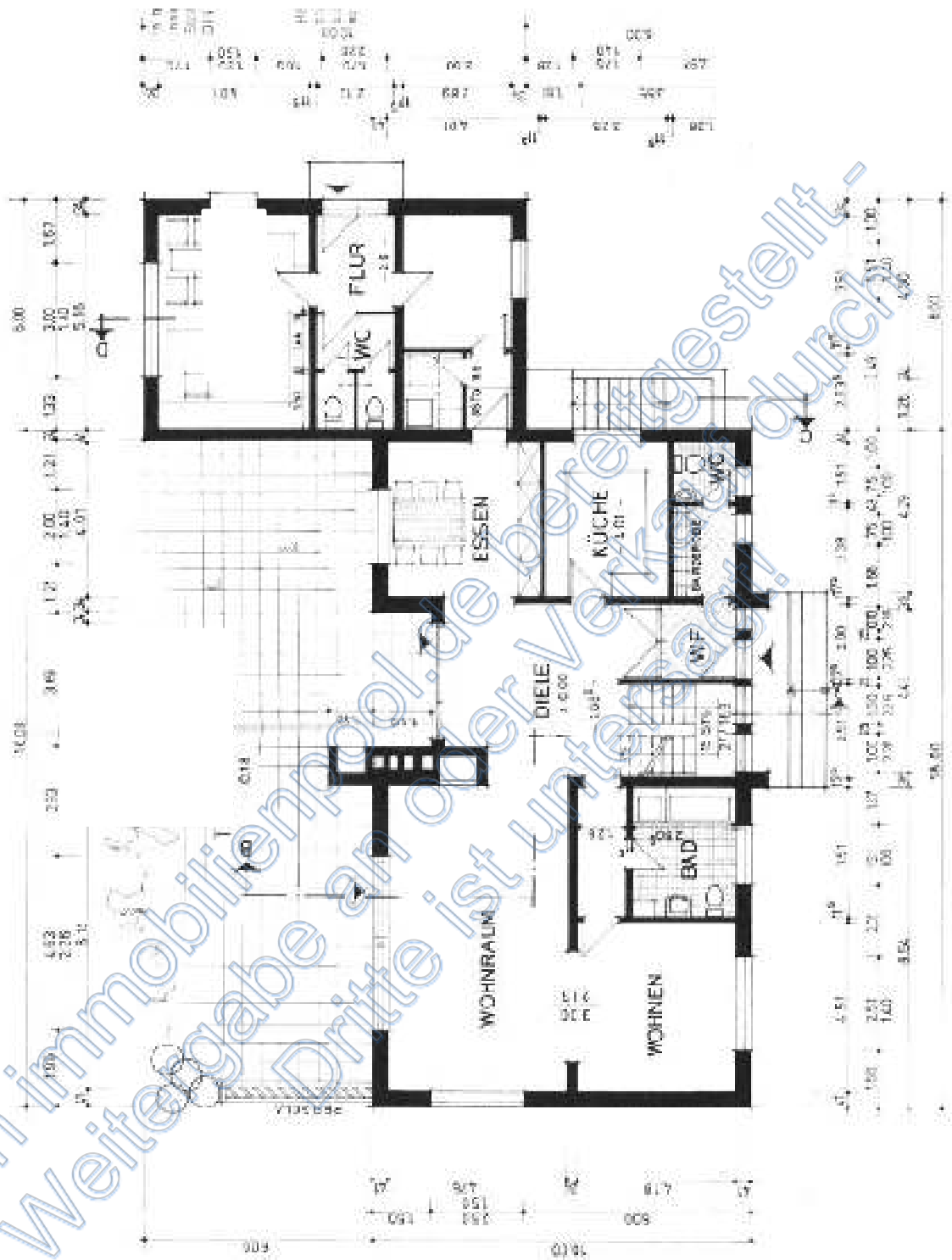
## Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

### Grundriss Kellergeschoss



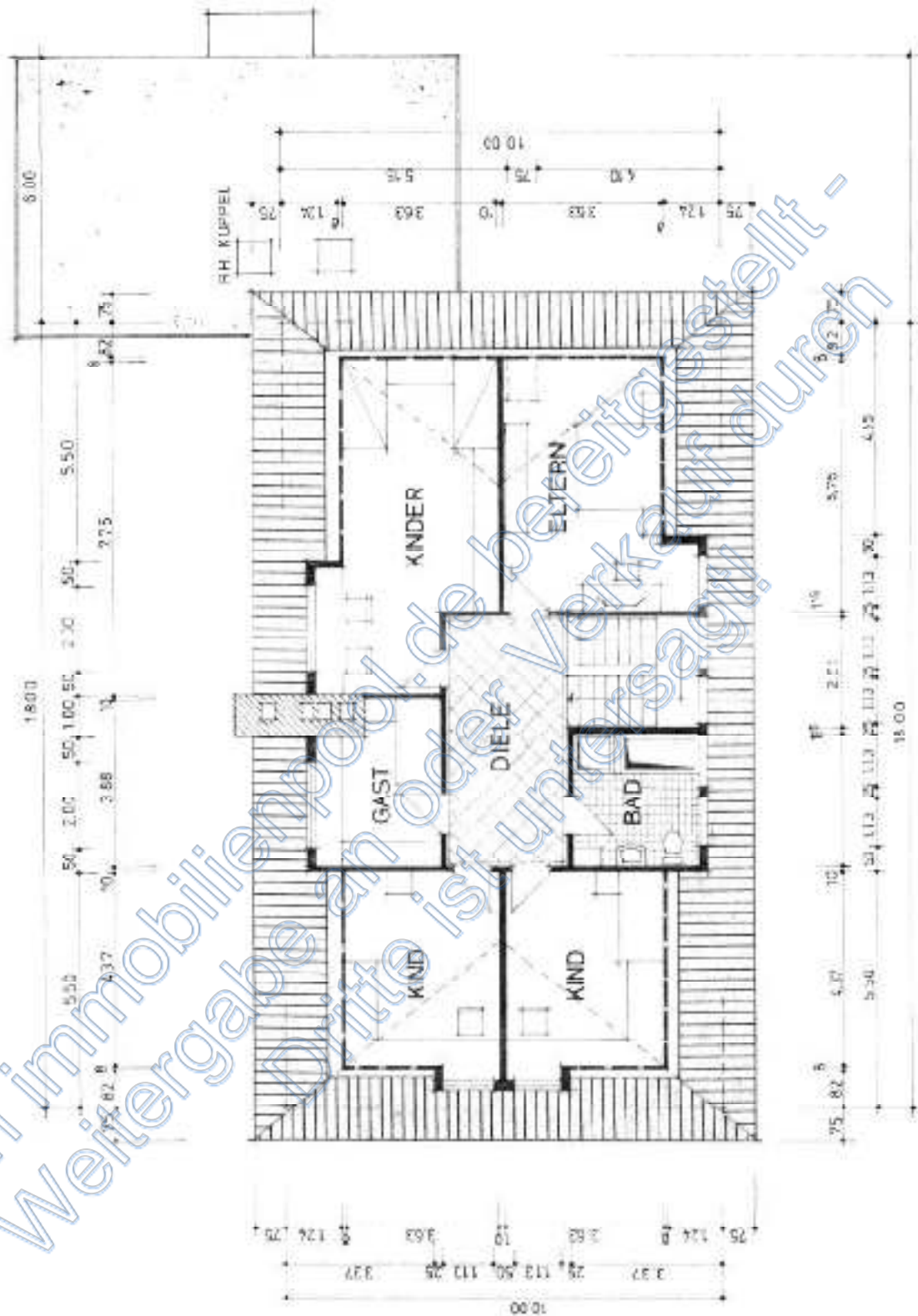
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



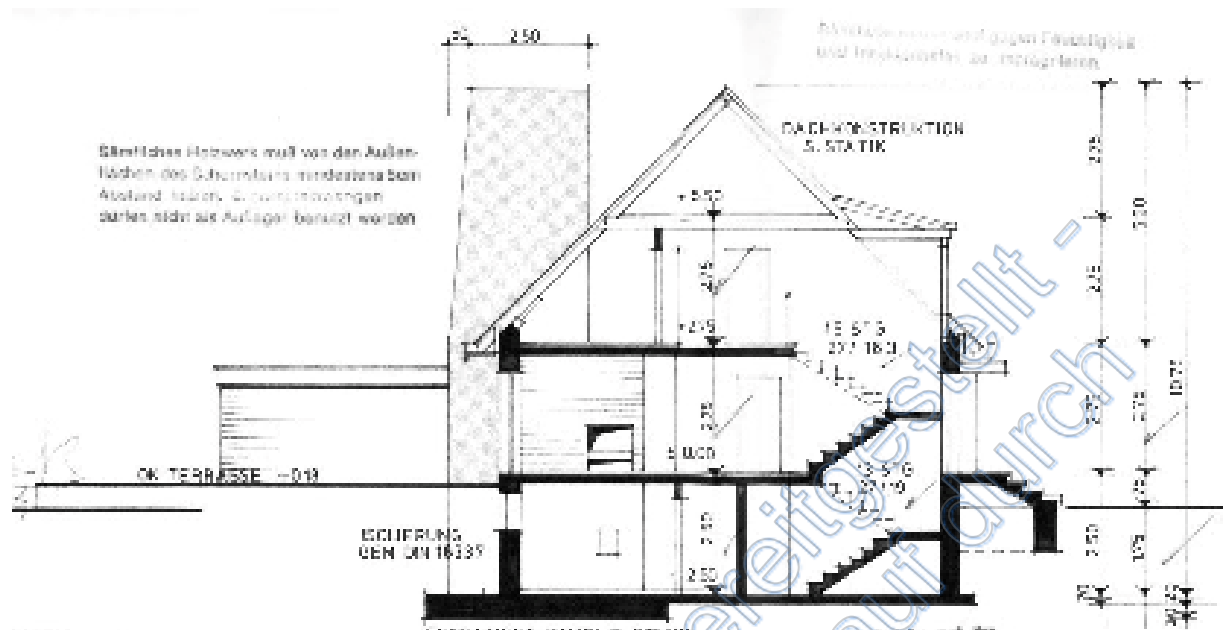
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss

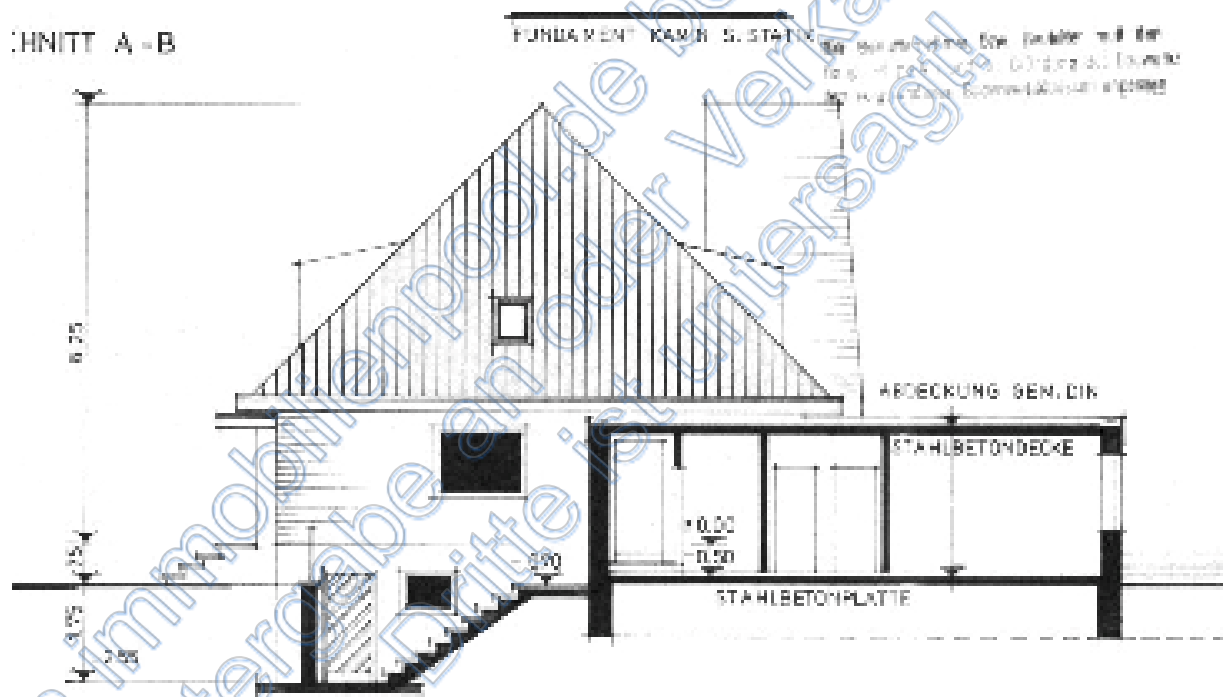


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

# Schnitte

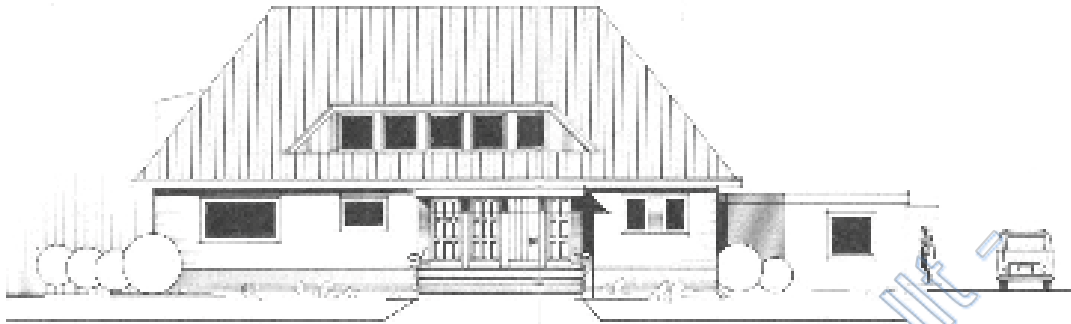


## SNITT A-B

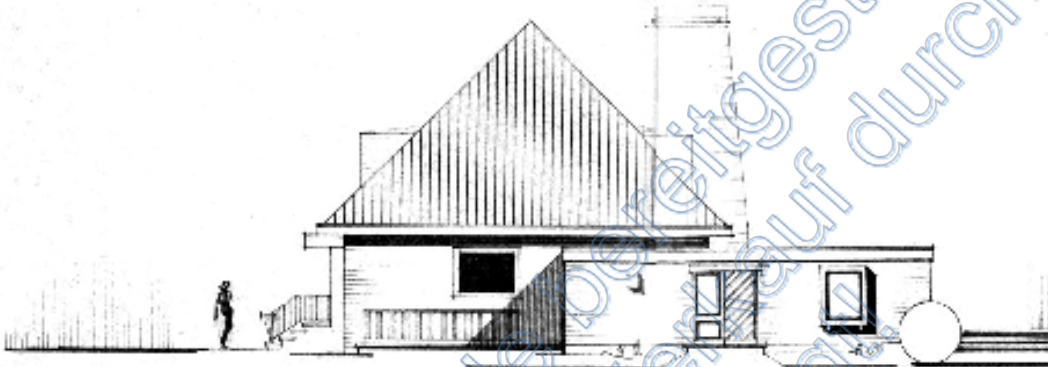


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Ansichten



OSTANSICHT



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

## 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Im Bötz“ 5 in 21727 Estorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einliegerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden Nebengebäude (Abstellbereich) bebaut ist. Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) sowie der Anbau (heute Einliegerwohnung) wurde ursprünglich 1982 errichtet /fertig gestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag überwiegend durch den Eigentümer selbst genutzt. Für den Bereich im Kellergeschoss bestand eine mietvertragliche Vereinbarung.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehendes Einfamilienwohnhaus). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände (Außenbereich Gebäude, Außenanlagen) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in den objektbezogenen Merkmalen (Außenbereich (§ 35 BauGB), dem angrenzenden Gewerbebetrieb und der allgemeinen Marktsituation (eingeschränkte Nachfrage bei einem gesunkenen Preisniveau).

## 4 Wertermittlung

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

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

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 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-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der/s Gebäude/s (einschl. der besonderen Bauteile, etc.) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

#### Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

Das in der ImmoWertV normierte 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 Modellkonformität<sup>13</sup> 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.

<sup>13</sup> 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                              |                                  | 0,3                                | 0,4                                | 0,2                                | 0,1                                |
| Fenster und Außentüren            |                                  |                                    | 0,5                                | 0,5                                |                                    |
| Innenwände und -türen             |                                  |                                    | 0,6                                | 0,4                                |                                    |
| Deckenkonstruktion und Treppen    |                                  |                                    | 1,0                                |                                    |                                    |
| Fußböden                          |                                  |                                    | 0,7                                | 0,3                                |                                    |
| Sanitäreinrichtungen              |                                  |                                    | 0,2                                | 0,8                                |                                    |
| Heizung                           |                                  |                                    | 1,0                                |                                    |                                    |
| Sonstige technische Ausstattung   |                                  |                                    | 1,0                                |                                    |                                    |
| <i>Kostenkennwerte - Typ 1.01</i> | <i>655<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>725<br/>EUR/m<sup>2</sup></i>   | <i>835<br/>EUR/m<sup>2</sup></i>   | <i>1.005<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>1.260<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> |
| <i>Kostenkennwerte - Typ 1.23</i> | <i>920<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>1.025<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>1.180<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>1.420<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>1.775<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> |

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Kostenkennwerte der Gebäudetypen:

Gebäudetyp 1.01:

| Standardmerkmal                 | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert     | Anteil an der Standardstufe |
|---------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                      | 23 %          | 186 EUR/m <sup>2</sup>       | 0,60                        |
| Dach                            | 15 %          | 132 EUR/m <sup>2</sup>       | 0,47                        |
| Fenster und Außentüren          | 11 %          | 101 EUR/m <sup>2</sup>       | 0,39                        |
| Innenwände und -türen           | 11 %          | 99 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,37                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11 %          | 92 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,33                        |
| Fußböden                        | 5 %           | 44 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,17                        |
| Sanitäreinrichtungen            | 9 %           | 87 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,34                        |
| Heizung                         | 9 %           | 75 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,27                        |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 %           | 50 EUR/m <sup>2</sup>        | 0,18                        |
| Ergebnis (gewogene Summe)       | <b>100 %</b>  | <b>866 EUR/m<sup>2</sup></b> | <b>3,12</b>                 |

Gebäudetyp 1.23:

| Standardmerkmal                 | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert       | Anteil an der Standardstufe |
|---------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Außenwände                      | 23 %          | 263 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,60                        |
| Dach                            | 15 %          | 186 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,47                        |
| Fenster und Außentüren          | 11 %          | 143 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,39                        |
| Innenwände und -türen           | 11 %          | 140 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,37                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11 %          | 130 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,33                        |
| Fußböden                        | 5 %           | 63 EUR/m <sup>2</sup>          | 0,17                        |
| Sanitäreinrichtungen            | 9 %           | 123 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,34                        |
| Heizung                         | 9 %           | 106 EUR/m <sup>2</sup>         | 0,27                        |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 %           | 71 EUR/m <sup>2</sup>          | 0,18                        |
| Ergebnis (gewogene Summe)       | <b>100 %</b>  | <b>1.225 EUR/m<sup>2</sup></b> | <b>3,12</b>                 |

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund

$$(866 \text{ EUR/m}^2 \times 90 \%) + (1.225 \text{ EUR/m}^2 \times 10 \%) = \mathbf{902 \text{ EUR/m}^2}$$

### Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (zwei Wohneinheiten) bedarf es eines Korrekturfaktors in Höhe von 1,05 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Für die höherwertige Ausstattung im Kellergeschoss (kompletter Ausbau) erfolgt ein Zuschlag des Kostenkennwerts in Höhe von rund 40 EUR/m<sup>2</sup> (BGF).
- Faktor für Dachkonstruktion (Walmdach) 0,90.<sup>14</sup>
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0<sup>15</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

<sup>14</sup> Gemäß Modell für die Ableitung des Sachwertfaktors durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte

<sup>15</sup> 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.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>16</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 08.2024 ..... = 129,40
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 129,4/70,9 ..... = 1,825

### Herstellungskosten des Wohngebäudes

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich auf Grundlage der Eingangswerte für den Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (596 m<sup>2</sup>) wie folgt:

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Ausgangswert                          | 902 EUR/m <sup>2</sup>   |
| + Zuschlag Ausbau Kellergeschoss      | 40 EUR/m <sup>2</sup>    |
| = Zwischenwert                        | 942 EUR/m <sup>2</sup>   |
| x Anpassung Dachkonstruktion          | 0,90                     |
| x Anpassung 2 WE                      | 1,05                     |
| x Regionalfaktor                      | 1,00                     |
| x Baupreisentwicklung                 | 1,825                    |
| = Endgültiger Kostenkennwert          | 1.624 EUR/m <sup>2</sup> |
| x Brutto-Grundfläche                  | 596 m <sup>2</sup>       |
| = Herstellungskosten des Wohngebäudes | 967.904 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:

- Gauben (2 Stück) ..... 7.700 EUR
- Kaminanlage (außen/innen) mit Schornsteinzug ..... 10.000 EUR
- Überdachungen Eingangsbereiche mit Podest/Stufen, etc. .... 8.000 EUR
- Kelleraußentreppe ..... 6.000 EUR
- gesamt ..... 31.700 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur<sup>17</sup> auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,825 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

### Herstellungskosten Kfz-Unterstand und Nebengebäude

Die Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes (4 Kfz-Stellplätze) und des Nebengebäudes (Abstellbereiche) werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertA ermittelt. Aufgrund der Bauweisen und der Ausstattungsmerkmale halte ich im vorliegenden Bewertungsfall vorläufige Kostenkennwerte in Höhe von rund 150 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Kfz-Unterstand) und rund 250 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Nebengebäude/Abstellbereich) als Ausgangswerte für angemessen:

|                              | Kfz-Unterstand         | Nebengebäude           |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ausgangswert                 | 150 EUR/m <sup>2</sup> | 250 EUR/m <sup>2</sup> |
| x Baupreisentwicklung        | 1,825                  | 1,825                  |
| = Endgültiger Kostenkennwert | 274 EUR/m <sup>2</sup> | 456 EUR/m <sup>2</sup> |
| x Brutto-Grundfläche         | 61 m <sup>2</sup>      | 44 m <sup>2</sup>      |
| = Herstellungskosten         | 16.714 EUR             | 20.064 EUR             |

<sup>16</sup> Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf den Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

<sup>17</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

|   | Herstellungskosten des Wohngebäudes      | 967.904 EUR   |
|---|------------------------------------------|---------------|
| + | Besondere Bauteile                       | 31.700 EUR    |
| + | Herstellungskosten Kfz-Unterstand        | 16.714 EUR    |
| + | Herstellungskosten Nebengebäude          | 20.064 EUR    |
| = | Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 1.036.382 EUR |

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 1.036.382 EUR.

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

#### 4.3.2 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 1982) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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



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 1982 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 Kleiber<sup>18</sup>:

*„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 **32 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 5 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.



Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 32 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1986.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 32 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 38 \text{ Jahre} \\ 2024 - 38 \text{ Jahre} &= 1986 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{19} \end{aligned}$$

<sup>18</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>19</sup> 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 32 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,457 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 54,3 Prozent entspricht.

#### 4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

| Herstellungskosten der baulichen Anlagen     | 1.036.382 EUR |
|----------------------------------------------|---------------|
| x Alterswertminderungsfaktor                 | 0,457         |
| = Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 473.626 EUR   |

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 473.626 EUR.

#### 4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

##### Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. 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 13.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 3.000 EUR gewählt.

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
|                                                   |            |
| Ansatz der baulichen Außenanlagen                 | 13.000 EUR |
| + Hausanschlüsse                                  | 3.000 EUR  |
| = Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen | 16.000 EUR |

#### 4.1.5 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.

##### **Anmerkung zur Ableitung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Das Bewertungsobjekt befindet sich, wie bereits ausgeführt, bauplanungsrechtlich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei hierbei stets die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes berücksichtigt werden müssen. Bei den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, vorausgesetzt die baulichen Anlagen wurden zulässigerweise errichtet und sie sind rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar (§ 40 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV). Allerdings können die Flächen in ihrer Wertigkeit damit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife

Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach:

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),
- der äußeren und inneren Erschließung und
- der Verwendungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit,

bestimmen<sup>20</sup>. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 01.01.2024<sup>21</sup> erschließungsbeitragsfrei) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

| Art                         | Preis                   | Preisbildende Merkmale                                                                                                          |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baureifes Land              | 44 EUR/m <sup>2</sup>   | Lage: Estorf<br>Art: Wohnbaufläche (W)<br>Grundstücksgröße: 1.000 m <sup>2</sup>                                                |
| „faktisches Bauland“        | 17 EUR /m <sup>2</sup>  | Lage: außerhalb von Estorf<br>Art: Dorfgebiet (MD)<br>Grundstücksgröße: 1.200 m <sup>2</sup><br>Außenbereichslage <sup>22</sup> |
| Landwirtschaftliche Flächen | 0,50 EUR/m <sup>2</sup> | Forstwirtschaftliche Fläche                                                                                                     |
|                             | 2,40 EUR/m <sup>2</sup> | Grünland – Grünlandzahl 40/Sand<br>Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>                                                                |
|                             | 4,10 EUR/m <sup>2</sup> | Ackerland – Ackerzahl 30/Sand<br>Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>                                                                  |

#### **Ableitung der/s Bodenwerte/s**

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 1.982 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Entfernung zum nächsten bauplanungsrechtlichen Innenbereich (mittel/weit), der Erschließungssituation (eingeschränkt), etc.) halte ich einen Ausgangswert von 16 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.200 m<sup>2</sup>, Bewertungsgrundstück = 1.982 m<sup>2</sup>), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>23</sup> abgeleitet:

| Grundstücksfläche    | Umrechnungskoeffizient |
|----------------------|------------------------|
| 1.982 m <sup>2</sup> | 0,92                   |
| 1.200 m <sup>2</sup> | 0,96                   |

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

$$16 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,92}{0,96} \approx 15,30 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

| Bodenrichtwert       | 15,30 EUR/m <sup>2</sup> |
|----------------------|--------------------------|
| x Grundstücksgröße   | 1.982 m <sup>2</sup>     |
| = Bodenwert gerundet | 30.390 EUR<br>30.500 EUR |

Der Bodenwert der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag, unter einer Gesamtbetrachtung, rund 30.500 EUR.

<sup>20</sup> Kleiber in, Kleiber-digital, Teil IV, 5.4.3, Rn. 245 (Stand 2022)

<sup>21</sup> Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

<sup>22</sup> Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

<sup>23</sup> vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
|                                                   |               |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen          | 1.036.382 EUR |
| x Alterswertminderungsfaktor                      | 0,457         |
| = Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen       | 473.626 EUR   |
| + Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen | 17.000 EUR    |
| + Bodenwert                                       | 30.500 EUR    |
| = Vorläufiger Sachwert                            | 521.126 EUR   |

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 521.126 EUR.

#### 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Allgemein

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

##### Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 832 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)<sup>24</sup>:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 521.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 17 EUR/m<sup>2</sup> und einer Standardstufe von 3,12 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,95 (Marktanpassungsabschlag 5%)<sup>25</sup>.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich 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 im Außenbereich (rund 3,5 Kilometer vom Gemeindezentrum Estorf entfernt). Der Immobilienmarkt ist seit 2022/2023 von einer nachlassenden Nachfrage mit

<sup>24</sup> vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser)

<sup>25</sup> wie Fußnote 19

einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der 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:

- Grundstücks-/Gebäudekonzeption insgesamt
- flexible Nutzung (Hauptgebäude/Einliegerwohnung)

negativ:

- bauplanungsrechtliche Außenbereichslage (§ 35 BauGB) = Einschränkung
- teilweise nicht genehmigte bauliche Anlagen, Ausbau- Umnutzungsmaßnahmen (Risikofaktor)
- erhebliche Immissionseinwirkungen durch den direkt angrenzenden Gewerbebetrieb
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen (Feuchtigkeit, Heizung, etc.)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,68** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 32 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts deutlich überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts insgesamt durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

#### 4.2.9 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

| Vorläufiger Sachwert                    | 521.126 EUR |
|-----------------------------------------|-------------|
| x Sachwertfaktor                        | 0,68        |
| = Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 354.366 EUR |

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 354.366 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 16/17 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Im Kellergeschoss sind an den Wänden (Innen-/Außenwände) Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende Abdichtung im Außenbereich oder aber eine nicht ausreichende Entwässerung (Kellertreppe) zurückgeführt werden können.
- An der Kelleraußentreppe sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden (Belag/Mauerwerk)
- Im Bereich des Anbaus (Einliegerwohnung) sind Durchfeuchtungen im Innenbereich vorhanden, die auf einen Defekt an der Dachentwässerung zurückgeführt werden können
- Im Bereich des Schornsteinzuges sind im Dachgeschoss Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich vorhanden. (Undichtigkeit im Übergang zur Dachfläche)
- Die Bleieinfassungen an den Gauben (Dach) müssen überprüft /erneuert werden
- Die Heizungsanlage (Wärmeerzeugungsgerät) muss ausgetauscht werden (GEG)
- Die elektrische Absicherung/Unterverteilung muss überprüft/erneuert werden
- Die Klein-Kläranlage (Schmutzwasserentsorgung) muss überprüft und in absehbarer Zeit ausgetauscht/erneuert werden

Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen werden überschlägig mit rund **57.000 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.

#### 4.1.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

|   | Marktangepasster vorläufiger Sachwert                                                                                     | 354.366 EUR                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ± | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<br>- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden | - 57.000 EUR                      |
| = | Sachwert<br>gerundet                                                                                                      | 297.366 EUR<br><b>297.000 EUR</b> |

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 297.000 EUR.

## 4.2 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (872 Kauffälle) abgeleitet.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (17 EUR/m<sup>2</sup>) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1986), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.276 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>26</sup> Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

| Merkmal              | Ausprägung             | Merkmal                | Ausprägung         |
|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Kaufzeitpunkt        | 01.01.2024             | Wohnfläche             | 140 m <sup>2</sup> |
| Bodenrichtwertniveau | 140 EUR/m <sup>2</sup> | Baujahr (wertrelevant) | 1994               |
| Unterkellerung       | -                      | Grundstücksgröße       | 800 m <sup>2</sup> |

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

Wohnfläche (288 m<sup>2</sup>)<sup>27</sup>: .....0,79

Grundstücksgröße (1.982 m<sup>2</sup>): .....1,24

Korrekturfaktor pauschal<sup>28</sup> .....1,10

| Vorläufiger Vergleichsfaktor                                                                                                | 1.276 EUR/m <sup>2</sup>                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| x Korrekturfaktor (Wohnfläche)                                                                                              | 0,79                                     |
| x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)                                                                                        | 1,24                                     |
| x Korrekturfaktor (Ausbau Kellergeschoss – pauschal)                                                                        | 1,10                                     |
| = Angepasster Vergleichsfaktor                                                                                              | 1.375 EUR/m <sup>2</sup>                 |
| x Wohnfläche                                                                                                                | 288 m <sup>2</sup>                       |
| = vorläufiger Vergleichswert                                                                                                | 395.990 EUR                              |
| x Marktanpassung <sup>29</sup>                                                                                              | 0,90                                     |
| = Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                                                                               | 356.391 EUR                              |
| ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)<br>- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden | - 57.000 EUR                             |
| = Vergleichswert gerundet                                                                                                   | <b>299.391 EUR</b><br><b>299.000 EUR</b> |

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 299.000 EUR und liegt rund 2.000 EUR ( $\pm$  0,7 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (297.000 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

<sup>26</sup> www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Interpolation zwischen den Jahren 1975 und 1985, bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 30 EUR/m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> begrenzt auf den niedrigsten Wert (240 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

<sup>28</sup> Der Ansatz erfolgt für den Ausbauzustand des Kellergeschosses

<sup>29</sup> Die Marktanpassung erfolgt für die Risikofaktoren (Außenbereich, nicht genehmigte Ausbau-/Umnutzungsmaßnahmen, Immissionseinwirkungen durch den direkt angrenzenden Gewerbebetrieb, etc.)

abgeleiteten Vergleichsfaktoren, Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten 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. identisch sind.

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

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften der anwesenden Personen, bestand am Wertermittlungsstichtag für einen Teilbereich (Kellergeschoss) eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag). Demnach wird dieser Bereich von dem benachbarten Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten) als Büro- und Sozialbereich genutzt. Die monatliche Gesamtmiete (Netto-Kaltemiete, anteilige Betriebskosten, etc. und die Umsatzsteuer) beträgt rund 600 EUR.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Nutzung keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, dieser Bereich (Kellergeschoss) auch nicht die baurechtlichen Anforderungen für eine diesbezügliche Nutzung erfüllt (Deckenhöhe, Belichtung) und die Miete somit nicht als nachhaltig / zulässig eingestuft werden muss.

### 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?

Das Kellergeschoss im Hauptgebäudeteil wurde am Wertermittlungsstichtag zu Büro Zwecken durch den benachbarten Gewerbebetrieb genutzt. Die anderen Bereiche des Gebäudes/Grundstücks wurden durch den Eigentümer und Familienangehörige genutzt.

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

Im Kellergeschoss (Hauptgebäude) waren Einrichtungsgegenstände (Schreibtische, Tische, Stühle, Computer, etc.) vorhanden, die jedoch nicht mitgeschätzt wurden.

Dies begründet sich u. a. darin, dass dieser Bereich von dem benachbarten Gewerbebetrieb (Erd-/Abbrucharbeiten) als Bürofläche genutzt wird. Bei den Einrichtungsgegenständen handelt es sich um das Eigentum der Mieterin (Fremdeigentum).

### 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 Wertermittlungsstichtag 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 Zwangsversteigerung<sup>30</sup>.

<sup>30</sup> 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

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 03.07.2024, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (06.06.2024) sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

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

## 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 Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einliegerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden Nebengebäude (Abstellbereich) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren 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/m<sup>2</sup> 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 Einfamilienwohnhaus, einem Anbau (Einliegerwohnung), einem Kfz-Unterstand (vier Kfz-Stellplätze) und einem angrenzenden Nebengebäude (Abstellbereich) - gelegen in der Straße „Im Bötze“ 5 in 21727 Estorf - zum Wertermittlungstichtag 21. August 2024 mit rund

**297.000 EUR**

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 25. Oktober 2024

