

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einem Nebenge-
bäude (Garage und Abstellraum/Heizung)

Adresse: Kurze Straße 2
27404 Rhade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 6/25

Auftrags-Nr.: 25/098

Tag der Gutachtenerstellung: 08. Januar 2026

Wertermittlungstichtag: 13. November 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 362.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung	20
3.3.2.1 Flächenangaben	20
3.3.2.2 Zeichnungen.....	23
3.4 Beurteilung	27
4 Wertermittlung	28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2 Sachwertermittlung	29
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	40
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	41
5 Fragen des Gerichts	42
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	43

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung 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 und einem Nebengebäude (Garage und Abstellraum/Heizung)
Aufteilung	Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Küchenbereich, 2 Zimmer, Bad/WC, HWR, WC, Diele, Windfang, Terrasse Dachraum: teilweise ausgebaut (wohnl. nutzbar)
Lage	Kurze Straße 2, 27404 Rhade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Abt. Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 6/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13. November 2025
Tag der Ortsbesichtigung	13. November 2025
Abschluss der Recherchen	29. Dezember 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Bewertungsrelevantes Baujahr	2011 / 2011
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 56 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 263 m ²
Wohnfläche	rund 134 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche	rund 42 m ²
Nutzfläche (Garage/Abstellraum)	rund 41 m ²
Anzahl Zimmer	3 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	1 Stück / 2 Stück
Grundstücksgröße	1.600 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	583.912 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,800
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	467.130 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR
Bodenwert	74.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	557.130 EUR
Sachwertfaktor	0,65
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	362.135 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 362.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 349.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	2.745 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 362.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Kurze Straße“ 2 in 27404 Rhade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage und Abstellraum/Heizungsanlage) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erdgeschoss und teilweise ausgebauter Dachraum) und die Garage mit Abstellraum wurden ursprünglich 2011 errichtet/fertiggestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 6/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 02. Oktober 2025
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen und Betriebseinrichtungen• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorhanden ist• Ermittlung ob Eintragungen im Altlasterkataster und Baulastenverzeichnis vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 13. November 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Miteigentümerin (Antragsstellerin)
- Ein Angehöriger der Miteigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. Dezember 2025 abgeschlossen.

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.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2025, 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 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. 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 Zwangsverwaltung, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- 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. sich ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

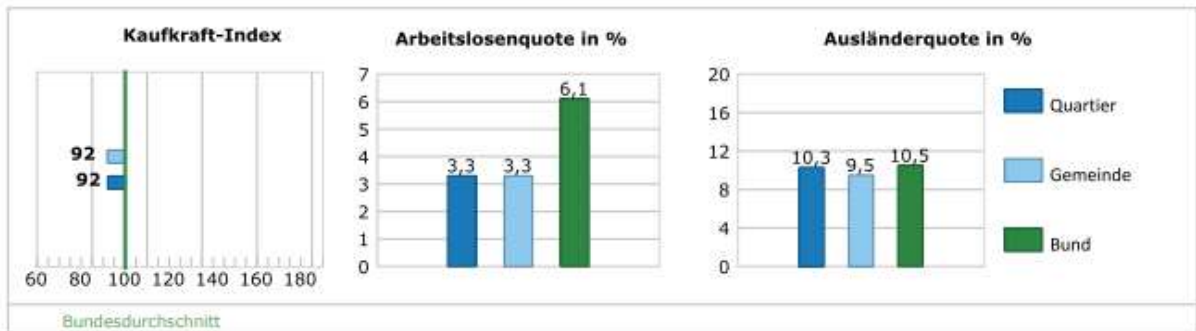
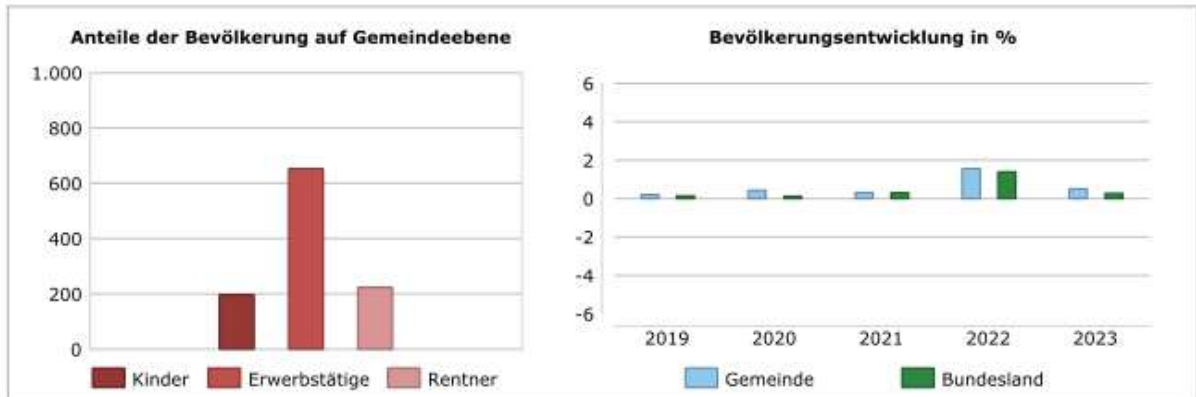
Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Rotenburg (Wümme)	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (114,5 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (10,9 km)	

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.072	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.089
Haushalte (Gemeinde)	478	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.150



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum.....rund 90 km
 - Hannover.....rund 145 km
 - Bremen.....rund 45 km
 - Rotenburg/Wrund 37 km
 - Bremervörderund 24 km
 - Zevenrund 13 km
 - Selsingenrund 10 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bockel (18,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Gnarrenburg (9,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (33,6 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (37,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rhade, Busbahnhof (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(8,0 km)
Zahnarzt	(10,4 km)
Krankenhaus	(16,1 km)
Apotheke	(8,4 km)
LEH Discounter	(8,4 km)
EKZ	(30,0 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,3 km)
Realschule	(22,8 km)
Hauptschule	(16,8 km)
Gesamtschule	(10,7 km)
Gymnasium	(12,1 km)
Hochschule	(34,3 km)
DB Bahnhof	(9,1 km)
Flughafen	(37,5 km)
DB Bahnhof ICE	(33,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Allgemeines zur Samtgemeinde Selsingen mit Rhade

Die Samtgemeinde Selsingen liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen im Elbe-Weser-Dreieck. Sie besteht aus insgesamt 8 Mitgliedsgemeinden (u. a. Rhade). Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Gemeindeverwaltung ist Selsingen. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft, den Tourismus und durch mittelständische Unternehmen geprägt.

Die Gemeinde Rhade wird überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt und dementsprechend von Ackerland, Wald und Moorflächen umgeben. Der Ortsteil Rhade grenzt nördlich an das Teufelsmoor an.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Selsingen bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Demografietyt 8) eingestuft (prognostiziert).

Großräumiger Übersichtsplan

Rhade



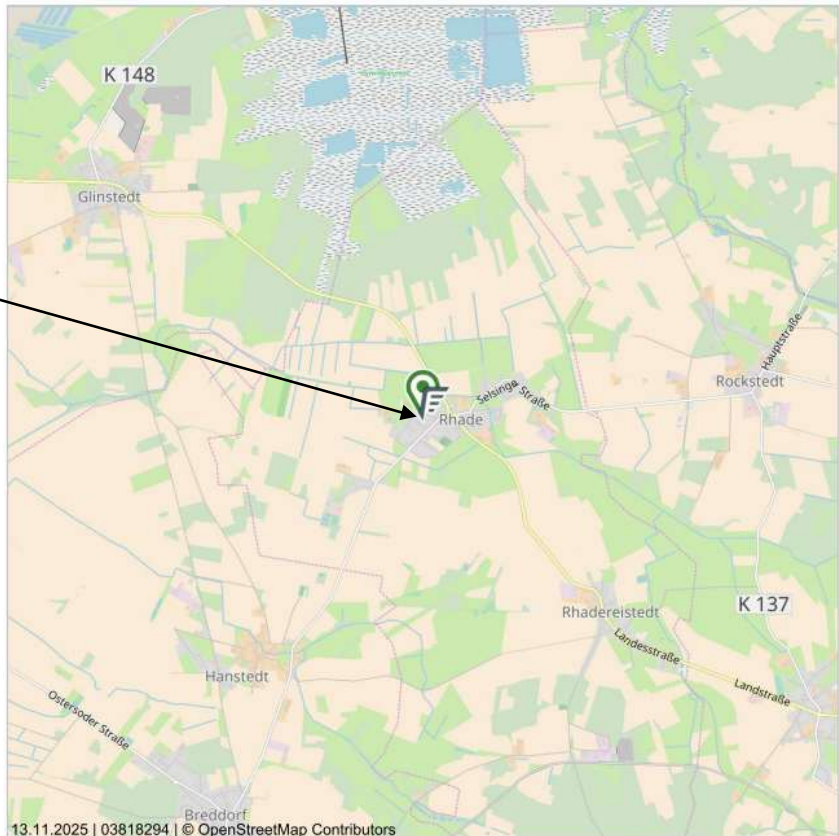
© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Kurze Straße“, einer Anliegerstraße im westlichen Bereich des Ortsteils Rhade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser und einigen landwirtschaftlichen Hofstellen) geprägt. Die Entfernung zum Samtgemeindezentrum von Selsingen beträgt rund 10 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Kurze Straße 2
27404 Rhade



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage und Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich. Im öffentlichen Straßenraum („Kurze Straße“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Rhade und weitläufiger in Selsingen (10 km), Zeven (13 km) bzw. Gnarrenburg (11 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der „Kurze Straße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischte Umgebungsbebauung
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen konnten teilweise festgestellt/wahrgenommen werden

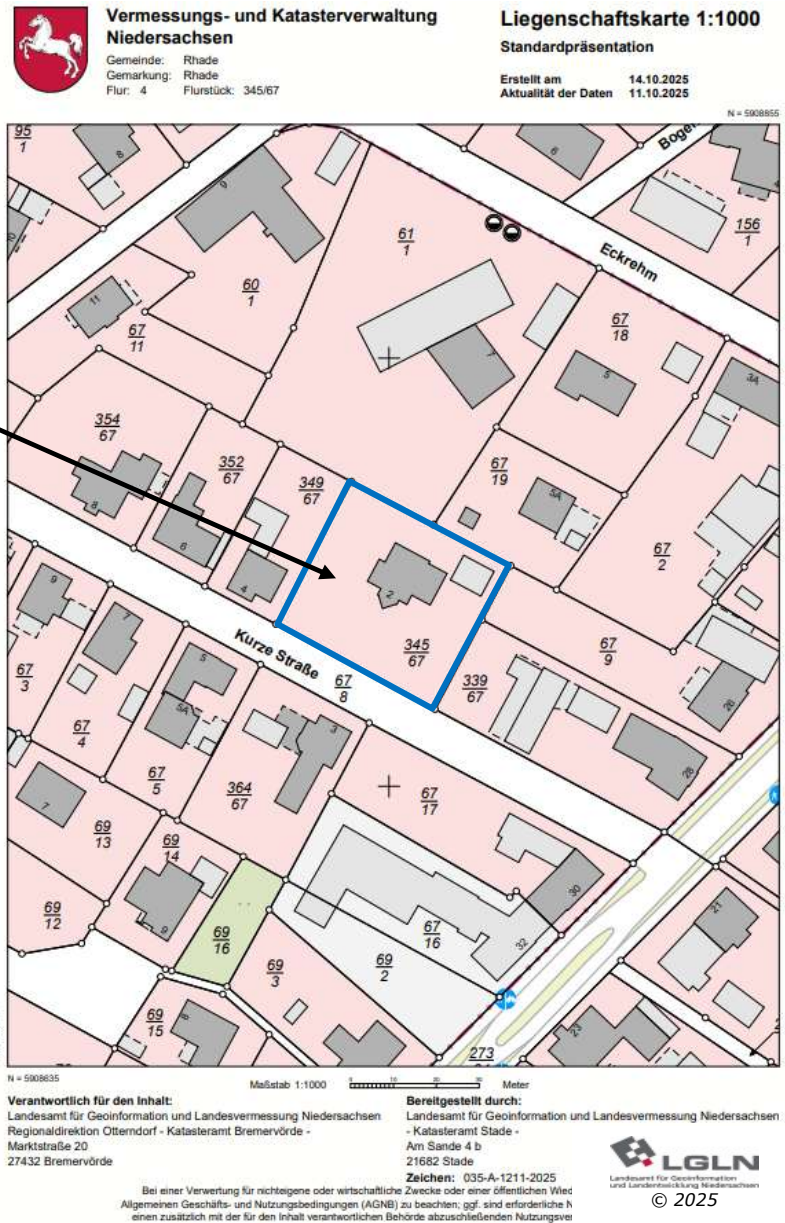
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt
Kurze Straße 2
Flurstück 345/67



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße/n 1.600 m² (Flurstück 345/67)

Zuschnitt regelmäßig (winklig/rechteckig)

Topographie Überwiegend eben

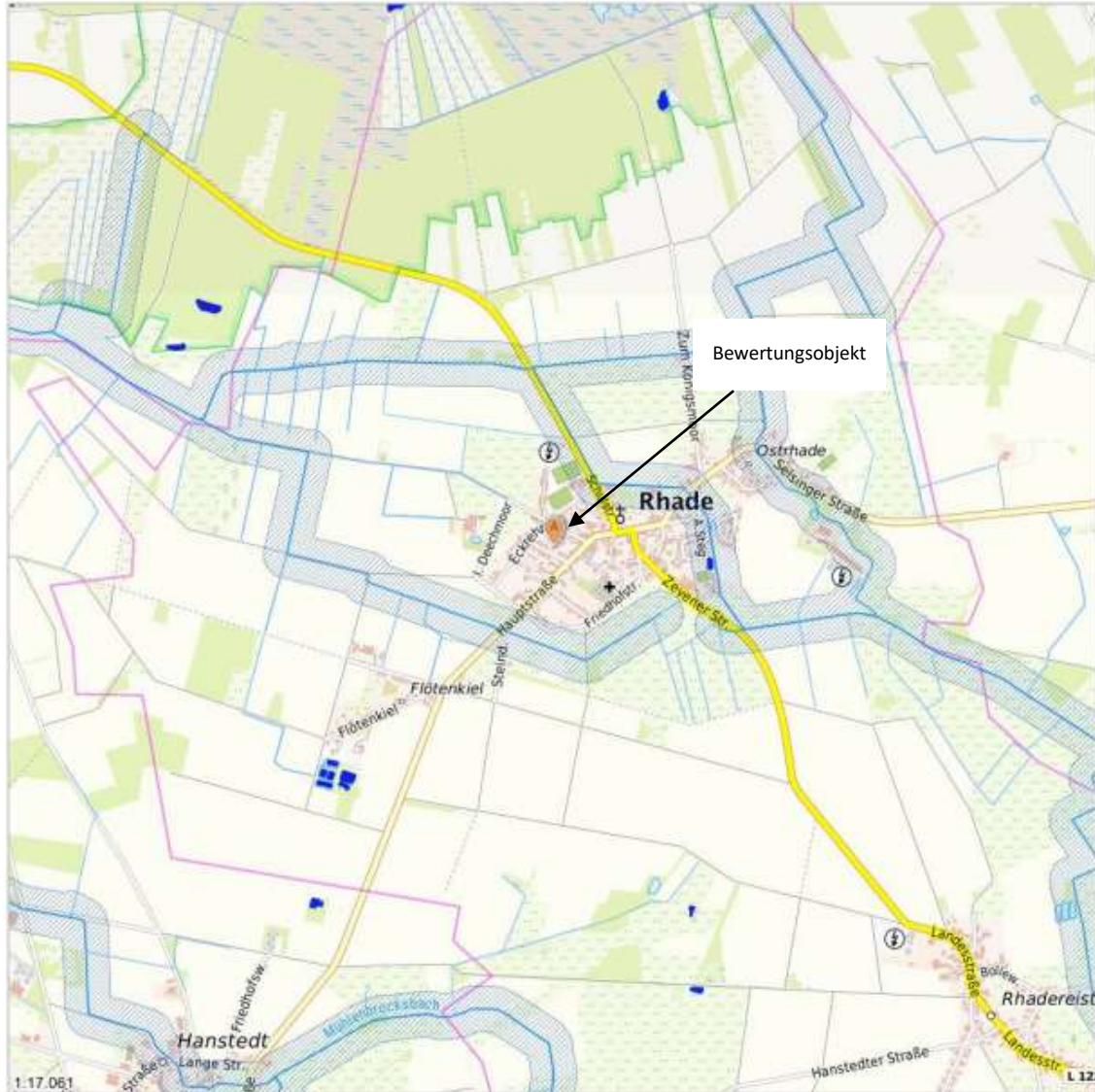
Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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 Landreises Rotenburg/W. vom 14.10.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet³.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Bauplanungsabteilung des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde, „Digitale Bebauungspläne“ für den Landkreis Rotenburg/W., etc.) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß den mir übersandten Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde (Nordkreis), wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 63/21252-11-14 vom 26.08.2011 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Insgesamt gehe ich zunächst davon aus, dass die die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

Für folgende Maßnahme waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden:

- Ausbau eines Teilbereichs des Dachraums zu wohnlichen Zwecken

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannte Maßnahme oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würdige diesen Umstand, d. h. das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor - vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 39) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

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 Rotenburg/Wümme vom 14.10.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) 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, 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.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) bedeutet, Gebäude, Wohnungen sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Barrierefreiheit des Gebäudes im Bereich des Erdgeschosses gegeben.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.10.2025 unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 6/25) vom 22.07.2025 (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeinde Selsingen vom 15.10.2025 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

I. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB:

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB wurden bisher nicht erhoben, da die vorhandene Erschließung historisch ist.

II. Ausbaubeiträge nach § 6 NKAG:

Ausbaubeiträge nach § 6 NKAG wurden für den bisherigen Ausbauzustand der öffentlichen Einrichtung Gemeindestraße Kurze Straße nicht erhoben. Weitere Ausbaumaßnahmen sind zurzeit nicht geplant.

III. Anschlussbeiträge, Verbesserungsbeiträge nach § 6 NKAG:

Der Schmutzwasserbeitrag nach § 6 NKAG wurde gezahlt.

Auskünfte zu Anschlüssen an die Wasserversorgung erteilt der Wasserverband Bremervörde.

IV. Benutzungsgebühren nach § 5 NKAG:

Es bestehen keine Gebührenrückstände

Ob am Wertermittlungsstichtag noch weitere/andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser-, Boden und Deichverbände

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Kurze Straße) an und wird zugangs-/verkehrstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 2011 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde am 15.05.2025 ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energiebedarfsausweis“ (§§ 79 ff GEG) der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt rund 94,4 kWh/(m²a) und liegt damit im Bereich „C“ (Skala A+ bis H), was einem energetisch gut modernisierten Einfamilienwohnhaus in Bezug auf die energetischen Eigenschaften des GEG entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen durchschnittliche Wohngebäude im Bereich „E“ der Skala.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück/Gebäude wird/wurde nicht genutzt (Leerstand).

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 dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt (Grundstück / Gebäude) wurden im Innen- (Gebäude) und Außenbereich (Grundstück/Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 2011 – ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude, Garage mit Heizung/Abstellraum)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Wohngebäude in Massivbauweise (Erdgeschoss und Dachraum) • Fundamente/Sohle in Stahlbetonausführung bzw. dem ursprünglichen Baujahr entsprechend • Ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Mauerwerk, Putzfassade • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion, Kalksand-Lochstein oder Porenbeton • Geschossdecke (EG/Dachraum) in Holzbalkenkonstruktion • Pult-/Spitzdachkonstruktion/en in Holzkonstruktion, Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-/Zinkausführung • massiver Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf) – zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden • Nebengebäude (Garage mit Abstellraum/Heizung) in Massivbauweise Putzfassade) mit Spitzdachkonstruktion (Dachziegeleindeckung),
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt/Zuwegung, Terrasse, gepflastert (Verbundpflasterung, etc.) • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche (Bewässerungsanlage) • Einfriedung mit Hecke oder offen

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Ansicht (Süden)



Seitliche Ansicht (Westen)



Rückwärtige Ansicht (Norden)



Gebäudeeingangsbereich



Nebengebäude (Garage und Abstellraum)



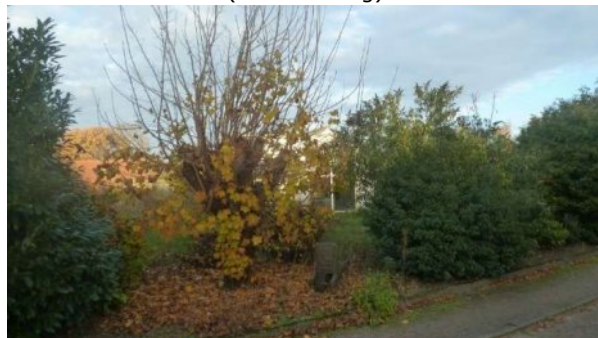
Terrasse



Überdachung/Durchgang Wohngebäude/Garage



Grundstücksbereich (straßenseitig)



Grundstücksbereich





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • EG: verputzt/tapeziert und/oder gestrichen • SPB: verputzt/tapeziert und/oder gestrichen
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> • EG: verputzt/tapeziert und/oder gestrichen • SPB: verputzt/tapeziert und/oder gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • EG: Fliesen-, Laminat oder Parkett-Belag • SPB: Laminat/Parkett
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Holzterrappe (EG/Dachraum)
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein-/zweiflüglig in Kunststoffrahmenkonstruktion (zweifärbig inne/außen) mit Mehrscheibenverglasung, Terrassenelement als Schiebetür, Dachflächenfenster
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflüglige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllungen • beschichtete, profilierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Gäste-WC: wandhängendes-WC, Waschbecken • Bad/WC: wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizkörper
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Gaszentralheizung (2011) mit Warmwasseraufbereitung • Fußbodenheizung, Handtuchhalterheizkörper im Badezimmer • Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Installation mit Unterverteilung • Sektionaltor (elektrisch) Garage • Einbauküche • Sat-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

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

<p>Wohnzimmer</p>	<p>Essbereich (Blick von der Empore (Dachraum))</p>
<p>Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.</p>	

Küche	Diele/Eingangsbereich
Badezimmer	Badezimmer
Gäste-WC	Treppe (Treppe EG/Dachraum)
Spitzboden	Spitzboden II
Heizung (Nebengebäude)	Garage

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand und entsprachen/ entsprechen den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse. An einigen Bauteilen waren Unterhaltungs-/Pflegerückstände vorhanden, die aus Sicht von wirtschaftlich rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- An den Holzbauteilen im Außenbereich sind Anstricharbeiten notwendig
- Im Bereich der Dachkehle (Dachkonstruktion der überdachten Terrasse) sind Beschädigungen des Kehl balkens durch eine ständigen (Regen)Wassereinwirkung vorhanden. Hier sind Reparatur- bzw. Austauschmaßnahmen erforderlich
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden

Bei dem vorgenannten Punkt handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche bei vergleichbaren Objekten hinausgehen. Die erforderlichen Aufwendungen/Kosten werden jedoch nicht explizit wertmäßig berücksichtigt/angesetzt, im Rahmen des Sachwertfaktors (Marktanpassung) jedoch angemessen gewürdigt.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden ebenfalls 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.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

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/den baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt/entsorgt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

3.3.2.1 Flächenangaben

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremerförde entnommen bzw. durch den Unterzeichner überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundriss/e, Schnitt/e, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, teilweise 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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Wohnfläche sich auf einen unterstellten, bezugsfertigen Zustand unterstellt.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche Wohnlich nutzbare Fläche ⁵	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohn- /Esszimmer	49,59 m ²	} rund 134 m ²
	• Küche	8,91 m ²	
	• WC	2,99 m ²	
	• HWR	9,33 m ²	
	• Diele	16,22 m ²	
	• Schlafen	20,18 m ²	
	• Bad/WC	13,87 m ²	
	• Zimmer	13,32 m ²	
Dachraum	• Wohnlich nutzbar	rund 42 m ²	
	Wohnfläche gesamt	rund 134 m²	-
	Wohnlich nutzbare Fläche	rund 42 m²	
	Nutzfläche gesamt	-	-

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 134 m² und die wohnlich nutzbare Fläche rund 42 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum/Heizung) beträgt rund 41 m².

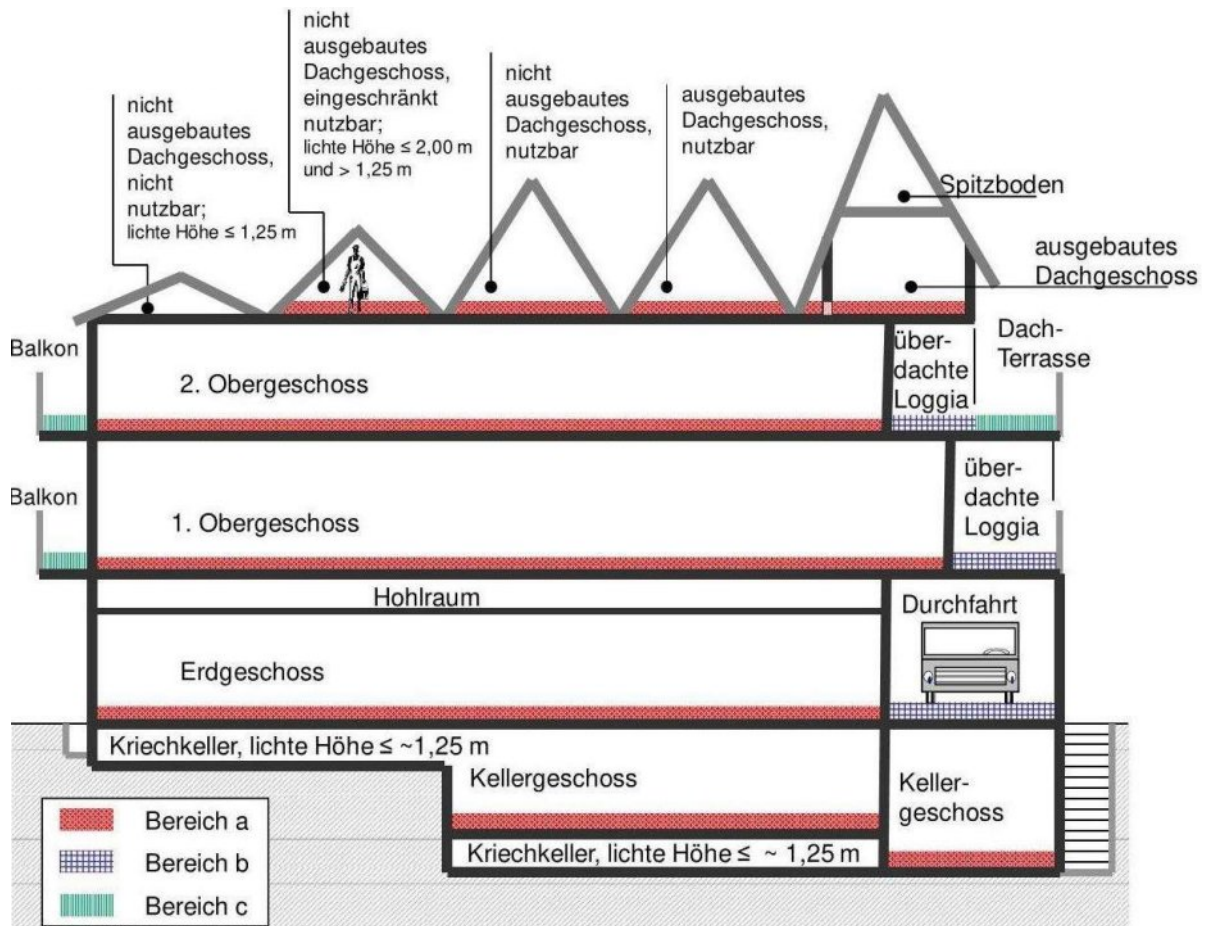
⁵ Der Begriff der „wohnlich nutzbaren Fläche“ ist rechtlich nicht definiert. Dieser Begriff wird im vorliegenden Bewertungsfall für den ausgebauten Bereich des Dachraums verwandt. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist der Umstand, da gemäß den rechtlichen Grundlagen (Niedersächsischen Bauordnung (§ 43 Abs. 3 und 5)) es sich nicht um eine Wohnfläche bzw. nicht um Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen handelt. Dies begründet sich u. a. in der nicht ausreichenden Stehhöhe. Da dieser Bereich aber vollständig ausgebaut ist und entsprechend genutzt werden (kann), erfolgt der Ansatz dieser Fläche / dieses Bereichs unter dem Begriff „wohnlich nutzbare Fläche“, auch wenn es sich rechtlich um eine Fläche handelt, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet ist.

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:

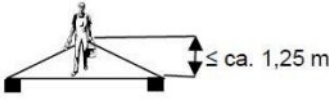
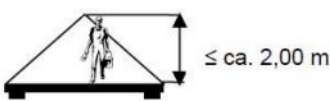

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 zu Grunde 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 der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals Sachwert-Richtlinie) 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:⁶

⁶ 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		
 $\leq \text{ca. } 1,25 \text{ m}$	 $\leq \text{ca. } 2,00 \text{ m}$	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem 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:

Erdgeschoss	ca.	173 m ²
Dachgeschoss	ca.	90 m ²
gesamt	ca.	263 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 263 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

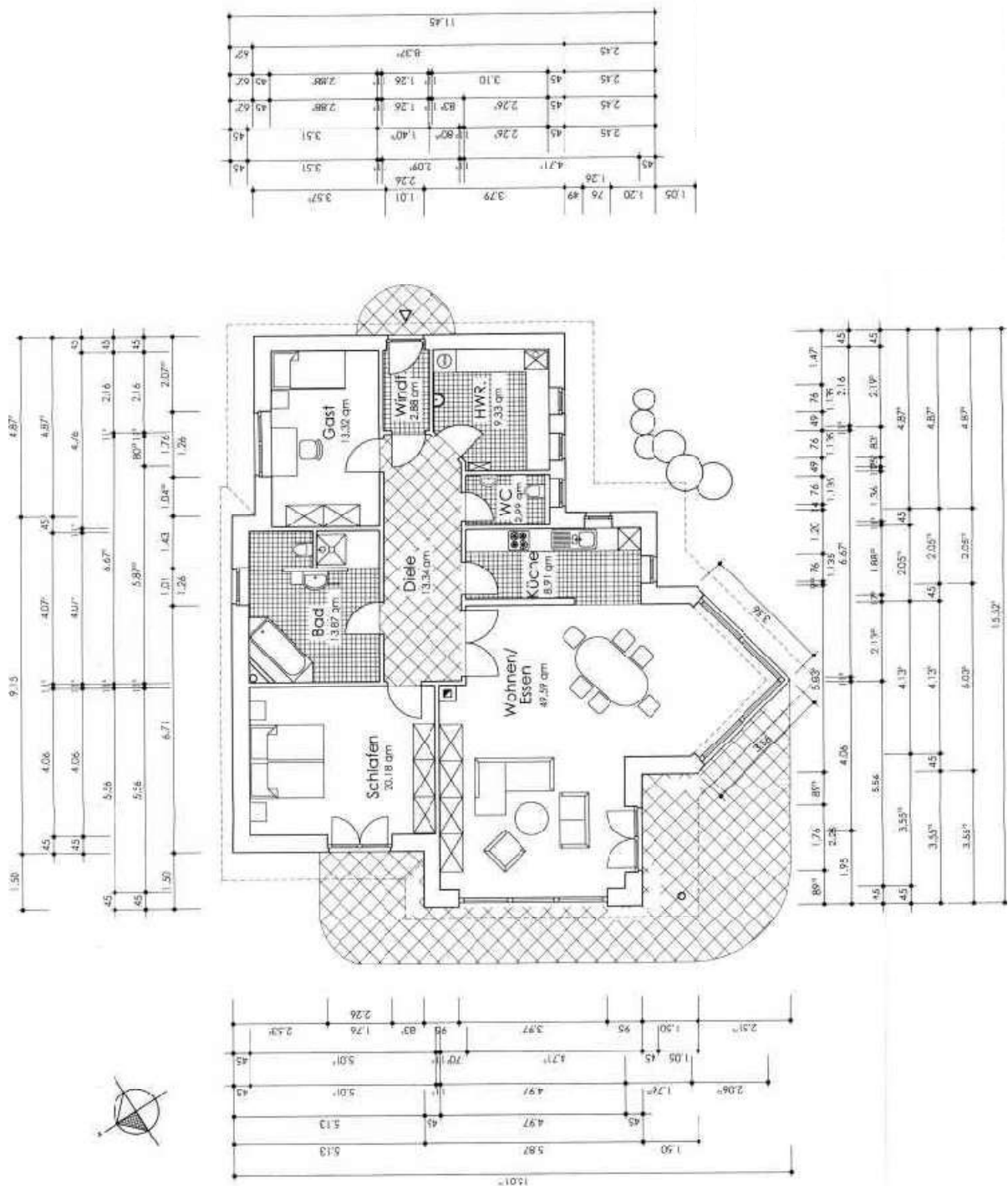
- Das Dachgeschoss (Bereich über dem Erdgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche, berücksichtigt (vgl. Grafik der SW-RL oben).
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Überdachungen im Terrassenbereich und im Übergang Wohngebäude / Nebengebäude berücksichtigt werden.
- Für das Nebengebäude (Garage und Abstellraum/Heizung) erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum/Heizung) beträgt rund 104 m².

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägige)

Bebaute Fläche: 217 m² (Wohnhaus/Nebengebäude)
 Grundflächenzahl: 0,14
 Geschossflächenzahl: 0,14

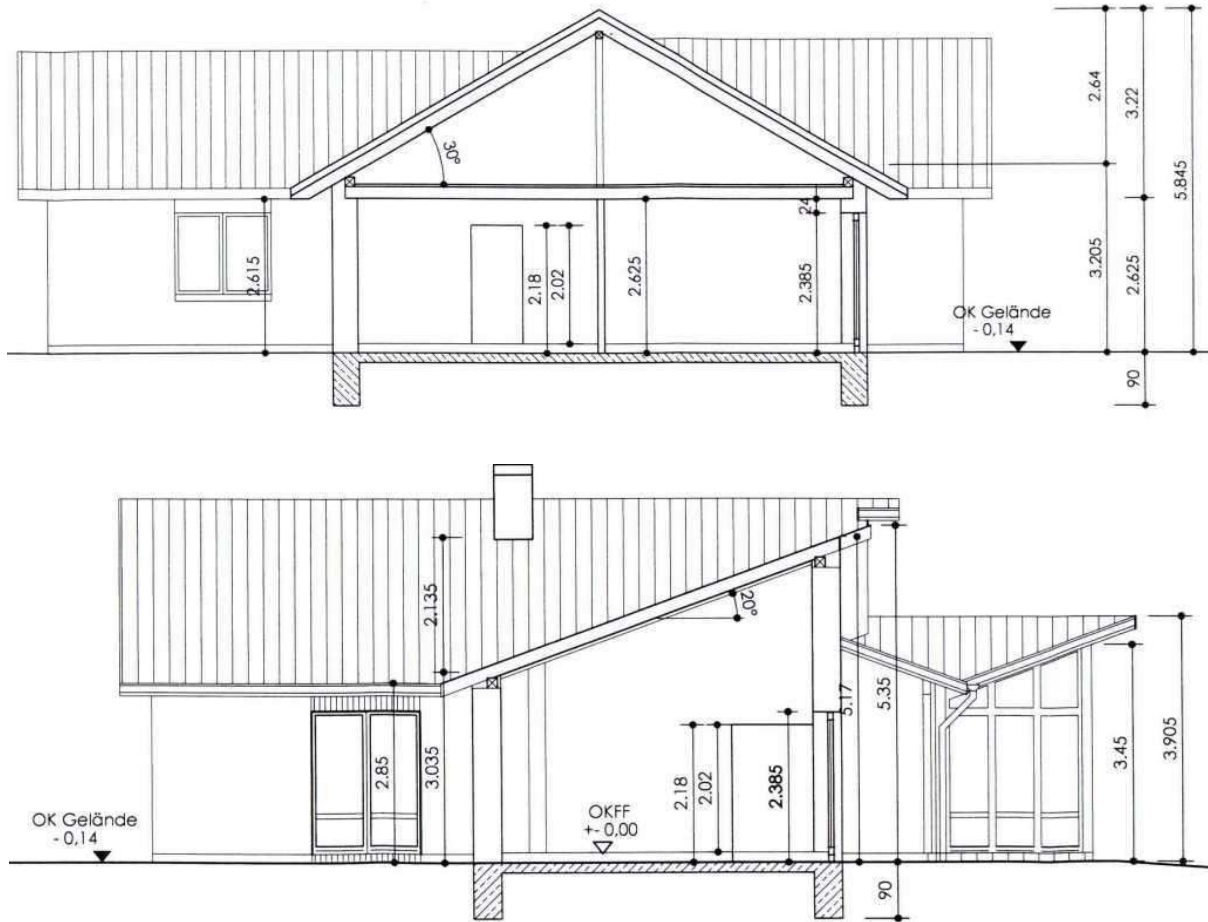
3.3.2.2 Zeichnungen

Grundriss Erdgeschoss

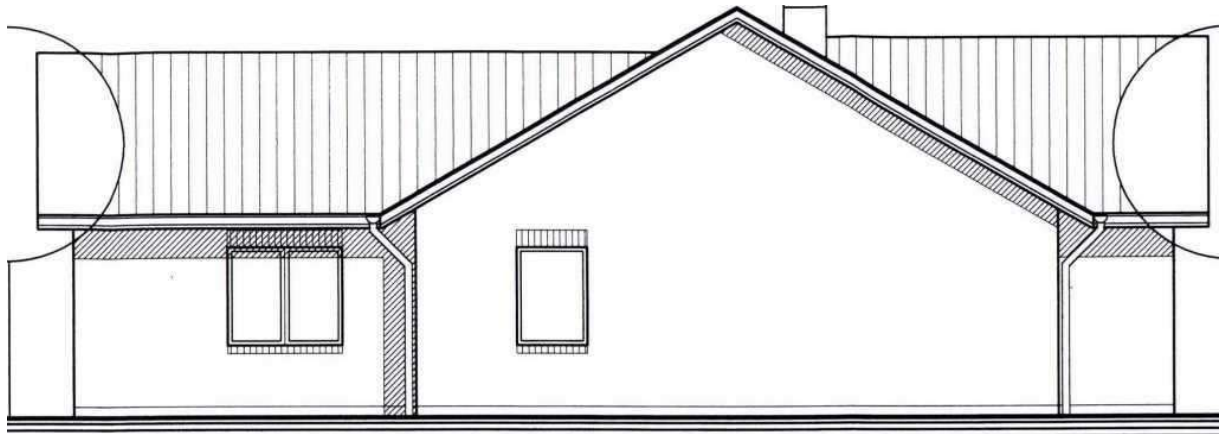


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt/e



Ansichten

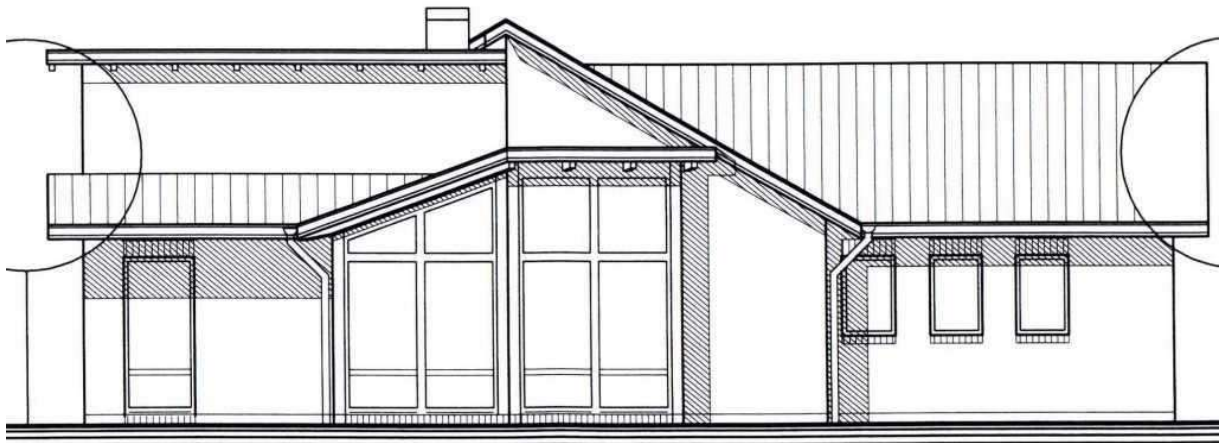


Ansicht Nordwesten

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)



Ansicht Südosten



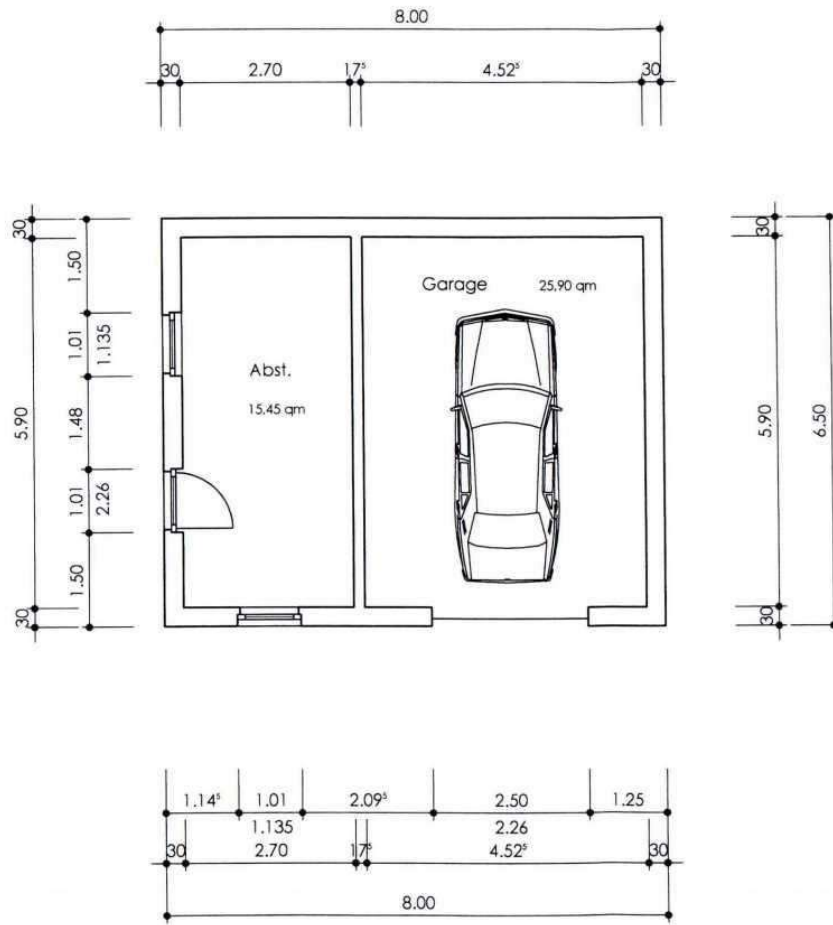
Ansicht Südwesten



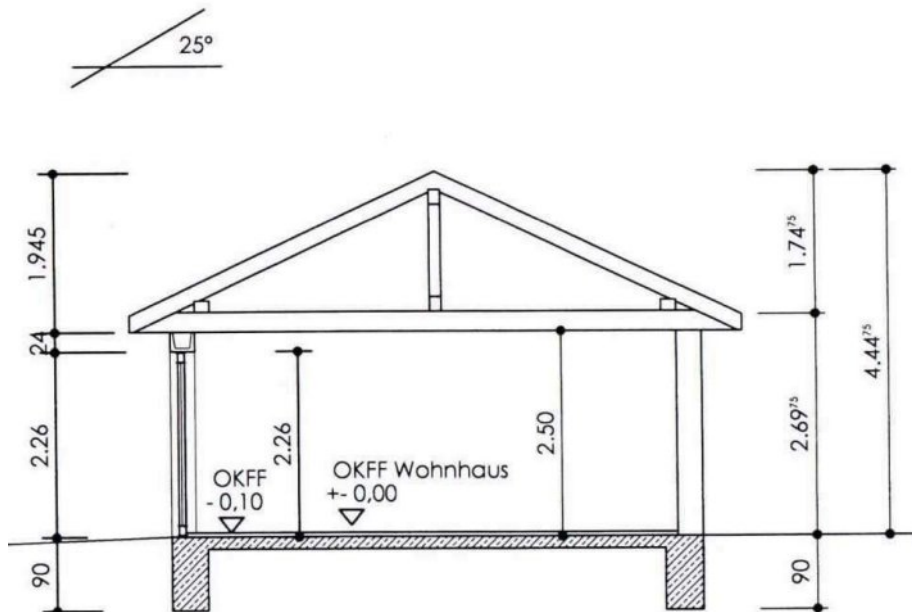
Ansicht Südwesten

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Grundriss Nebengebäude (Garage/Abstellraum/Heizung)

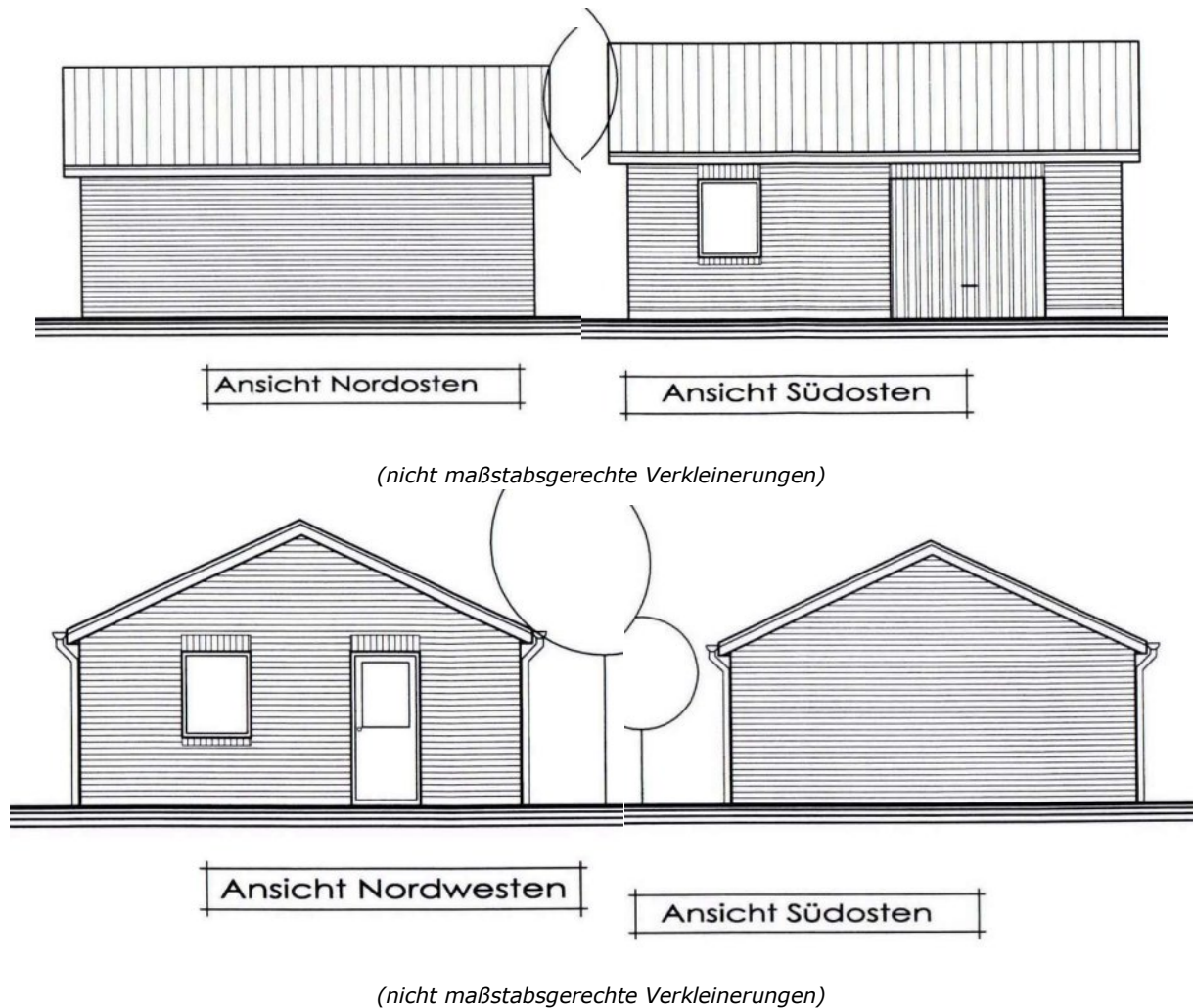


Schnitt



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Kurze Straße“ 2 in 27404 Rhade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage/Abstellraum/Heizung) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erdgeschoss und teilw. ausgebauter Dachraum) und das Nebengebäude wurden 2011 errichtet/fertiggestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe/n, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungsstichtag den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmaktesegments (Einfamilienwohnhäuser).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte, jedoch auch immer häufiger Renditeabsichten (Vermietung) zu beobachten sind.

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmaktesegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) im Bereich der Samtgemeinde Selsingen mit Rhade sowie den angrenzenden Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, jedoch ist insbesondere in Bezug auf die Marktsituation (gesunkene Nachfrage/Transaktionszahlen (Verkäufe)), in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau ein gewisses Risikopotential bei der Vermarktung vorhanden.

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 Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/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)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- 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.

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 Modellkonformität⁷ 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.

⁷ 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:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360	
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285	
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1.215	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1025	1180	1420	1775	
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.225	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.670	
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.235	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1.035	1.250	1.560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1.105	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510	
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,5	0,5	
Dach				1,0	
Fenster und Außentüren				1,0	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5	
Fußböden			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen				1,0	
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5	
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.21</i>	<i>790</i> <i>EUR/m²</i>	<i>875</i> <i>EUR/m²</i>	<i>1.005</i> <i>EUR/m²</i>	<i>1.215</i> <i>EUR/m²</i>	<i>1.515</i> <i>EUR/m²</i>
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.22</i>	<i>585</i> <i>EUR/m²</i>	<i>650</i> <i>EUR/m²</i>	<i>745</i> <i>EUR/m²</i>	<i>900</i> <i>EUR/m²</i>	<i>1.125</i> <i>EUR/m²</i>

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

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	255 EUR/m ²	0,81
Dach	15 %	182 EUR/m ²	0,60
Fenster und Außentüren	11 %	134 EUR/m ²	0,44
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	122 EUR/m ²	0,39
Fußböden	5 %	56 EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9 %	109 EUR/m ²	0,36
Heizung	9 %	100 EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6 %	67 EUR/m ²	0,21
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.136 EUR/m²	3,62

Gebäudetyp 1.22

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	189 EUR/m ²	0,81
Dach	15 %	135 EUR/m ²	0,60
Fenster und Außentüren	11 %	99 EUR/m ²	0,44
Innenwände und -türen	11 %	82 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	90 EUR/m ²	0,39
Fußböden	5 %	41 EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9 %	81 EUR/m ²	0,36
Heizung	9 %	74 EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6 %	49 EUR/m ²	0,21
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	840 EUR/m²	3,62

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund:

$$(1.136 \text{ EUR/m}^2 \times 68 \%) + (840 \text{ EUR/m}^2 \times 32 \%) = 1.041 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (1 WE) bedarf keiner Anpassung
- Für den fehlenden Dremmel im Bereich des Dachraums ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 4,7 % \pm 53 EUR/m² des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.⁸
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

⁸ 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, gemäß dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)⁹ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 11/2025 = 134,3
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 134,3/70,9 = 1,894

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert/Herstellungskosten des Gebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und die daraus resultierenden Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich somit wie folgt:

Ausgangswert	1.041 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-53 EUR/m ²
= Zwischenwert	988 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,894
= Endgültiger Kostenkennwert	1.871 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	263 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	492.144 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 492.144 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:

- Überdachungen (Terrasse, Übergang Wohngebäude/Garage) 12.000 EUR
gesamt..... 12.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁰ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,894 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Nebengebäude (Garage/Abstellraum/Heizung)

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum/Heizung) werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufigen Kostenkennwert von rund 485 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude:

Ausgangswert	485 EUR/m ²
- Eingeschränkte Nutzung Dachraum/Dachgeschoss	-80 EUR/m ²
= Zwischenwert	405 EUR/m ²
x Baupreissteigerung	1,894
= Endgültiger Kostenkennwert	767 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	104 m ²
= Herstellungskosten des Nebengebäudes	79.768 EUR

⁹ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

¹⁰ 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	492.144 EUR
+ Besondere Bauteile	12.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum)	79.768 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	583.912 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 583.912 EUR.

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebäude (Baujahr 2011) handelt, und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, 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 2011 errichtet 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 Kleiber¹¹:

„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 Wertermittlungsstichtag 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 **56 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 56 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 2011.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre – Restnutzungsdauer: 56 Jahre = Alter: 14 Jahre

2025 + 56 Jahre (RND) = 2081 - 70 Jahre (GND) = 2011 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹²

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹² Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei 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 56 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,800, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 20 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	583.912 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,800
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	467.130 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 467.130 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 11.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Der Bodenwert wird im vorliegenden Bewertungsfall aus Bodenrichtwerten abgeleitet.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.) bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Bewertungsobjekts beträgt 2.674 m². Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert : 01.01.2025
- Entwicklungszustand : baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) : 48 EUR/m²
- Art der Nutzung : Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße : 900 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 900 m², Grundstück des Bewertungsobjekts = 1.600 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten¹³ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.600 m ²	0,94
900 m ²	0,99

Der auf die Größe/n des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$48 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,94}{0,99} \approx 46 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	46 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	1.600 m ²
= Bodenwert gerundet	73.600 EUR 74.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 74.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	583.912 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,800
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	467.130 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR
+ Bodenwert	74.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	557.130 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 557.130 EUR.

¹³ vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/W.

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 Rotenburg/W. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 464 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁴:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	84 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	281 m ²
Grundstücksgröße	884 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	27 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 557.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 46 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 0,76 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 24 % vom vorläufigen Sachwert bei einer Standardabweichung $\pm 0,18$)¹⁵.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Selsingen, einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte „Konsolidierung“ des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- relativ großes Grundstück

negativ:

- Unterhaltungsrückstände (Holzbauteile im Außenbereich, erforderliche Maßnahmen (Kehlbalken, Außenanlagen))
- Fehlende Genehmigung für den Ausbau des Dachraums

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,65** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 35 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind und der positive Faktor überlagert wird.

¹⁴ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁵ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	557.130 EUR
x Sachwertfaktor	0,65
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	362.135 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 362.135 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt wurden bzw. werden konnten.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	362.135 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Sachwert gerundet	362.135 EUR 362.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 362.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (672 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (46 EUR/m²) und des Baujahres (bewertungsrelevant 2011), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.146 EUR/m² Wohnfläche.¹⁶ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	70 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

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

Wohnfläche (134 m²): 1,02 Grundstücksgröße (1.600 m²): 1,14

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.146 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,02
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,14
x Korrekturfaktor (wohnl. nutzbare Fläche) ¹⁷	1,10
= Angepasster Vergleichsfaktor	2.745 EUR/m ²
x Wohnfläche	134 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	367.817 EUR
x Marktanpassung ¹⁸	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	349.426 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Vergleichswert gerundet	349.426 EUR 349.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 349.000 EUR und liegt rund 13.000 EUR (\cong 3,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (rund 362.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

¹⁶ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau)

¹⁷ Der Anpassungsfaktor erfolgt für die wohnlich nutzbare Fläche im Bereich des Dachraums.

¹⁸ Die Marktanpassung erfolgt für die erforderlichen Maßnahmen (Holzbauteile, Risikofaktor für die fehlende Genehmigung / Ausbau Dachraum) die nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten sind.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück/Gebäude wird/wurde nicht genutzt (Leerstand).

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf in/auf dem Bewertungsobjekt geführt.

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

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

d) 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.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde am 15.05.2025 ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Energiebedarfsausweis“ (§§ 79 ff GEG) der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt rund 94,4 kWh/(m²a) und liegt damit im Bereich „C“ (Skala A+ bis H), was einem energetisch gut modernisierten Einfamilienwohnhaus in Bezug auf die energetischen Eigenschaften des GEG entspricht. Gemäß dem Energieausweis liegen durchschnittliche Wohngebäude im Bereich „E“ der Skala.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 14.10.2025 besteht für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts kein Hinweis auf Altlasten/Altablagerungen/ Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 10.10.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁹ 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

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 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 und einem Nebengebäude (Garage/Abstellraum/Heizung) - 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.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt 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 und einem Nebengebäude (Garage/Abstellraum/Heizung) - gelegen in der „Kurze Straße “ 2 in 27404 Rhade - zum Wertermittlungstichtag 13. November 2025 mit rund

362.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 08. Januar 2026



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA