



Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und ei-
nem Kfz-Unterstand

Adresse: An der Reithalle 1
27404 Zeven

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 8/25

Auftrags-Nr.: 26/019

Tag der Gutachtenerstellung: 02. Mai 2026

Wertermittlungsstichtag: 27. März 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 384.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung	22
3.4 Beurteilung	31
4 Wertermittlung	32
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	32
4.2 Sachwertermittlung	33
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	34
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	38
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	40
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	41
4.2.5 Bodenwert	41
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	42
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	43
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	44
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
4.2.10 Sachwert	44
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	45
5 Fragen des Gerichts	46
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	47

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 49 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 8 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 Zweifamilienwohnhaus einer Garage und einem Kfz-Unterstand
Aufteilung	KG: 4 Kellerräume, Hobbyraum, Heizungsraum, Flure EG: 4 Zimmer, Küche, WC, Flur, Bad/WC, Diele DG: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flure, Abstellraum, Loggia
Lage	An der Reithalle 1, 27404 Zeven
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 8/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	27. März 2026
Tag der Ortsbesichtigung	27. März 2026
Abschluss der Recherchen	27. April 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Zweifamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Ausbau Dachgeschoss	1980/ 1983
bewertungsrelevantes Baujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 36 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	rund 436 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 183 m ² / rund 103 m ²
Anzahl der Zimmer	7 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Unterstand/Freiplätze)	4 Stück (1 + 1 + 2)
Grundstücksgröße	1.113 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	754.350 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,438
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	330.405 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	168.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	512.405 EUR
Sachwertfaktor	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	384.304 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 384.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 356.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	1.947 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 384.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „An der Reithalle“ 1 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss, Spitzboden) wurde ursprünglich 1980 errichtet. Im Jahr 1983 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Die Garage wurde 1981 erbaut.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 8/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 02. Februar 2026
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG • 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 o. Betriebseinrichtungen • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind • Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 27. März 2026 durchgeführt. Anwesend waren:

- Zwei Miteigentümer (Antragsteller/Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 27. April 2026 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.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Zeven - Blatt: 3056

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1
	Gemarkung Zeven
	Flur 2
	Flurstück-Nr. 89/6
	Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
	Lage An der Reithalle 1
	Größe 1.113 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ keine Eintragungen vorhanden

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 26.08.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 16.02.2026
- Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (27.04.2026)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde (15.02.2026)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (16.02.2026)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (18.02.2026)
- Recherchen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten.
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2026 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

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/Wölfl/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2026, 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
- 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 Zwangsverwalter, 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. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

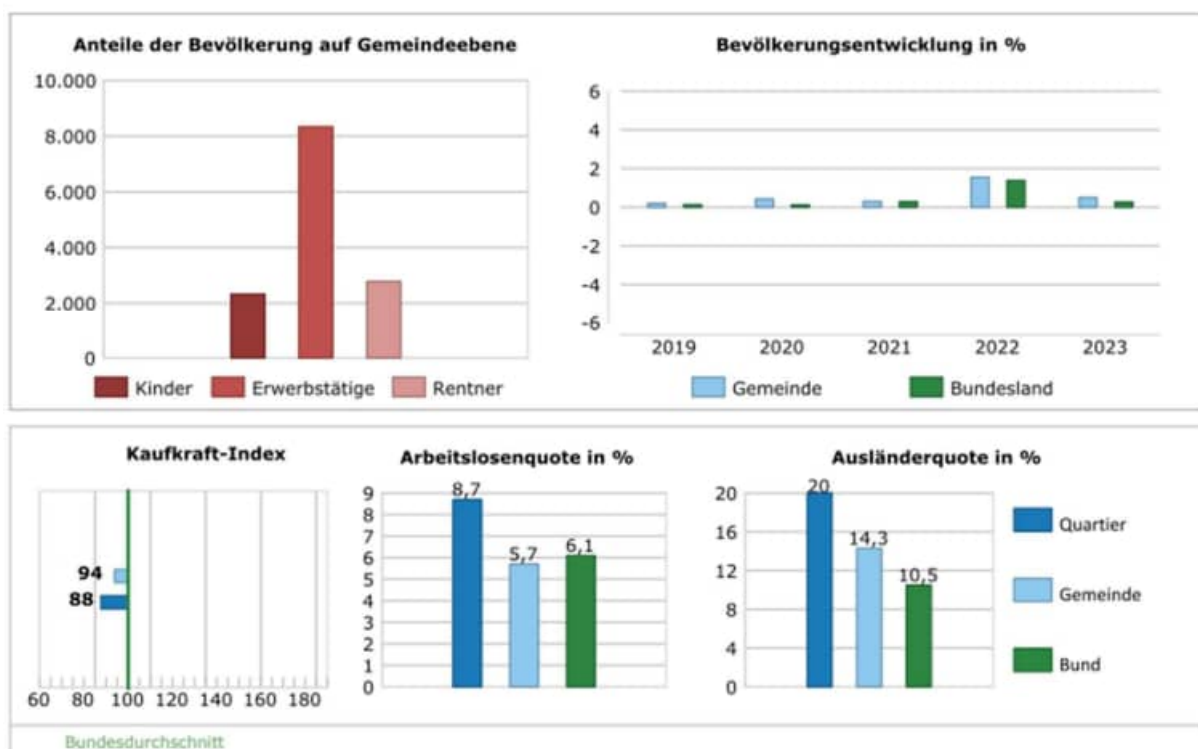
Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Rotenburg (Wümme)	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (108,3 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (2,9 km)	

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	13.453	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.666
Haushalte (Gemeinde)	6.606	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.897



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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 82 km
 - Bremen.....rund 60 km
 - Hannover.....rund 134 km
 - Rotenburg/W.....rund 29 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Nicht modernisierter Altbau
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	48/Anschlussstelle Elsdorf (9,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Kutenholz (18,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (39,7 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (43,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Zeven, Bünteweg (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(20,8 km)
Apotheke	(0,9 km)
LEH Discounter	(0,7 km)
EKZ	(27,5 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(15,0 km)
Hauptschule	(21,0 km)
Gesamtschule	(1,3 km)
Gymnasium	(2,6 km)
DB Bahnhof	(18,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

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/Stadt Zeven

Die Samtgemeinde Zeven liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen. Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum, Heeslingen und der Stadt Zeven. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Verwaltung ist Zeven. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft aber auch von mittelständischen Unternehmen geprägt.

In den Industriegebieten der Stadt Zeven sind Unternehmen angesiedelt, die überwiegend in den Branchen der Lebensmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung, Maschinen- und Anlagenbau, des Handels, des Handwerks und Dienstleistungen tätig sind.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Zeven bis zum Jahr 2030 als stabile Region in ländlichen Regionen (Demografietyt 4) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Zeven



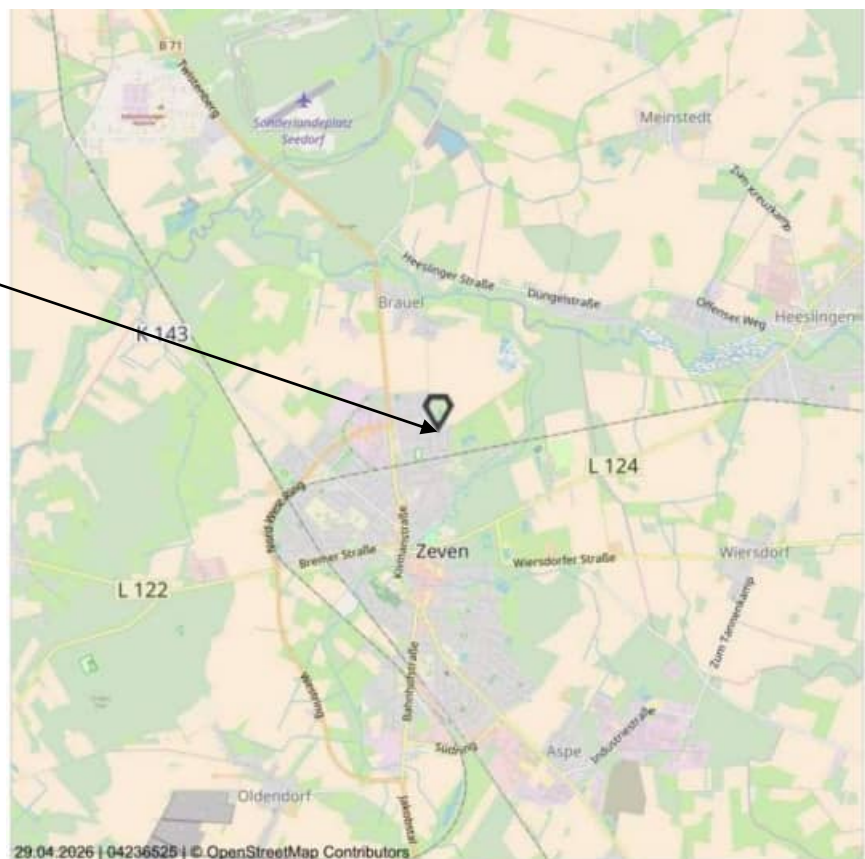
© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „An der Reithalle“, in einem Wohngebiet im nördlichen Bereich der Stadt Zeven. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) sowie einer Reitanlage geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

An der Reithalle 1,
Zeven



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage, ein Kfz-Unterstand sowie weitere Kfz-Abstellmöglichkeit im Zufahrtsbereich. Im öffentlichen Straßenraum (An der Reithalle und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Zeven ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Immissionen

Bei der Straße „An der Reithalle“ handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit einer geringen Verkehrsfrequenz für vergleichbare Straße. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche von vergleichbaren Straßen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im nördlichen Bereich der Stadt Zeven
- Gute Infrastruktur für ein Grund-/Mittelzentrum
- wertrelevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt
Flurstück 89/6

(An der Reithalle 1)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 1.113 m² (Flurstück 89/6)

Zuschnitt überwiegend regelmäßig, winklig

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

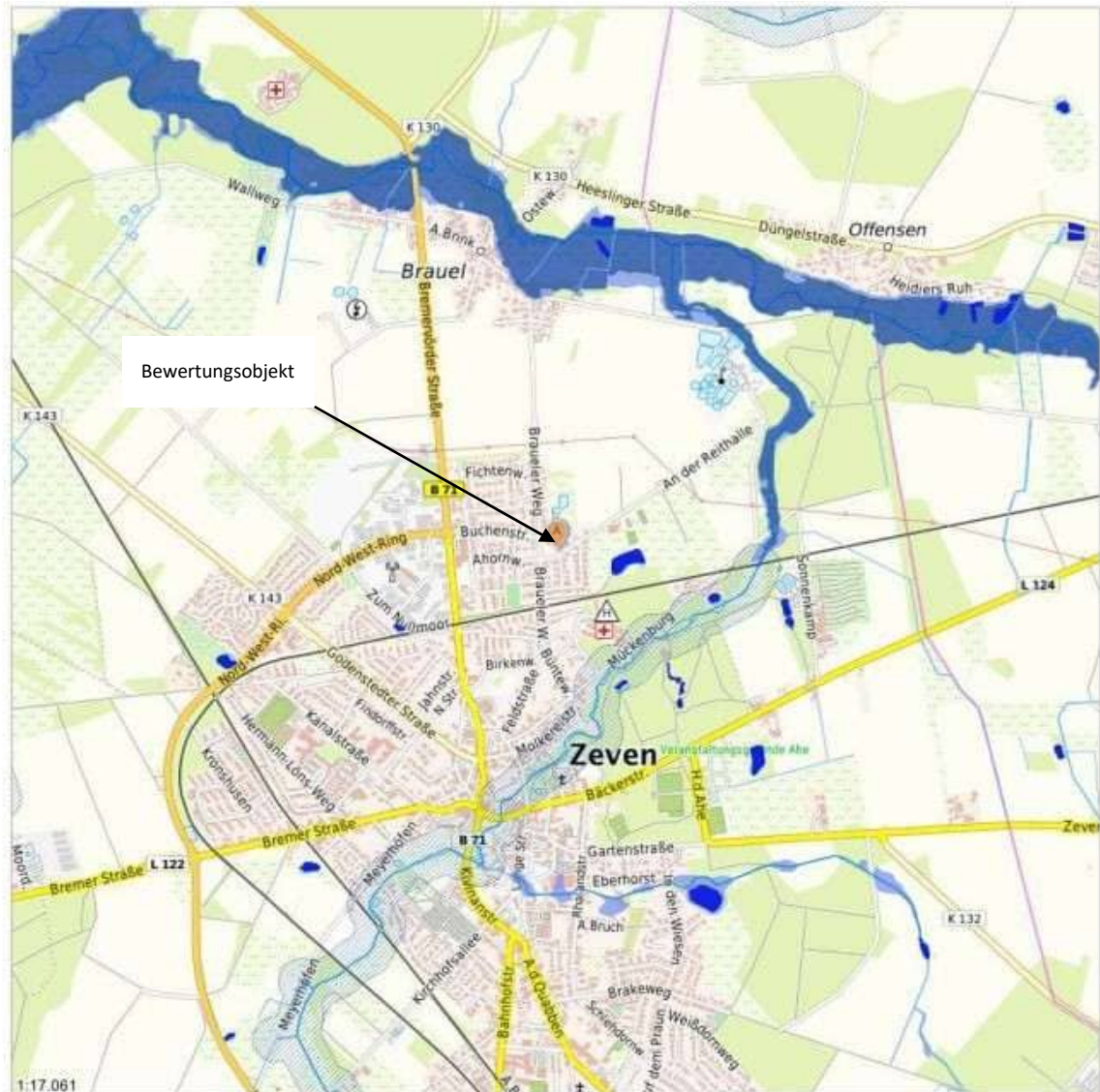
Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 18.02.2026, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

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

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

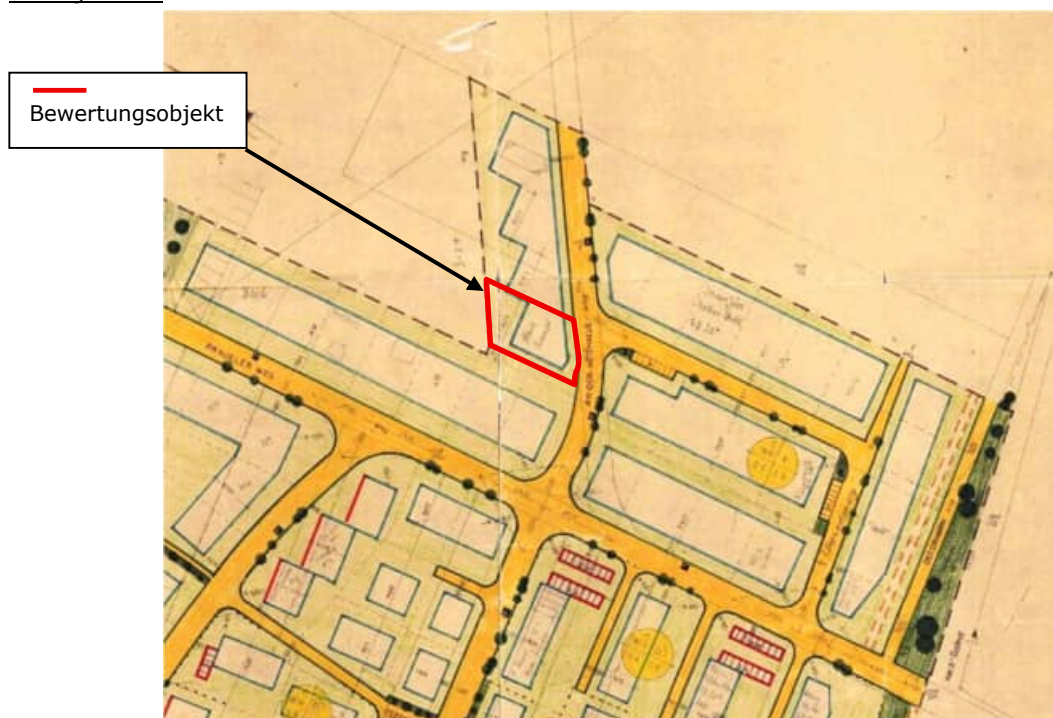
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan B-Plan Nr. 34, Am Braueler Wege, Teil I vom 16.04.1973) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I eingeschossige (Vollgeschosse) Bauweise
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug B-Plan



Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde wurden mir folgende Baugenehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt übermittelt (15.02.2026):

- Nr. 611 622 06 vom 28.02.1980 – Errichtung eines Wohnhauses
- Nr. 611 65462 vom 11.11.1981 – Errichtung einer Garage
- Nr. 611 5.1278.320358.9 vom 17.03.1983 – Dachgeschossausbau

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude (Wohnhaus und Garage) den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht/entsprechen.

Bei der Ortsbesichtigung konnte soweit augenscheinlich ersichtlich, eine relevante Abweichung in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten. Entgegen der Baugenehmigung vom 28.02.1980 wurde das Wohnhaus vollunterkellert. Der Baugenehmigungsbescheid enthält jedoch Ausführung mit einem Teilkeller.

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die abweichende Bauausführung (Teil-/Vollkeller) weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würde 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 45) 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/ W. vom 15.02.2026, 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, 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 Sachbearbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Zeven vom 19.02.2026, sind/waren am/zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt 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
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 26.08.2025 keine Eintragungen vorhanden. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach dem mir vorliegenden Ausdruck in Abt. II des Grundbuchs eingetragen wurde.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 89/6) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („An der Reithalle“) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, Gas, etc.) ebenfalls über diese Straße bzw. diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts 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.

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 nicht gegeben (kein ungehinderter Zugang zu dem Gebäude – Stufen/Podest im Eingangsbereich).

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 ursprünglich 1980 erbaut/errichtet 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 technischen Ausrüstung (Wärmegewinnungsanlagen/Heizungen) des Gebäudes, Maßnahmen erforderlich sind, die aufgrund der 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.

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjektes wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem

Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie E – F, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

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.

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 Personen, 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 der 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 bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. 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 Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort: Legionellenschutz), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), etc. ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) besichtigt.

Baujahr/Chronik	• 1980 – ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses • 1981 – Errichtung der Garage • 1983 – Ausbau des Dachgeschosses
Wohneinheit/en	• 2 Stück (Zweifamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	• freistehendes Zweifamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung • zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG und EG/DG) in Massivausführung (Trägerdecke, etc.) mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich, Belag), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion • Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung, • Massiver Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf) • Kelleraußenzugang • Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung • Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Glasdach • Garage in Metallbauweise, Flachdach mit Trapezblecheindeckung, Metallschwinger • Kfz-Unterstand in Holzkonstruktion mit Flachdach
Außenanlagen	• Zuwegung/Zufahrt/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung, Waschbetonplatten) • Podest/Stufe im Eingangsbereich • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Teilweise Sichtschutzzaun als Grundstückseinfriedung

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I (An der Reithalle)



Straßenansicht II (An der Reithalle)



Rückwärtige Ansicht (Nordseite)



Seitliche Ansicht (Westseite)



Terrasse



Eingangsbereich



Grundstücksbereich



Kelleraußentreppe



Grundstückszufahrt



Grundstückszufahrt





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• KG: verputzt/gestrichen/teilweise tapeziert • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest • DG: tapeziert/gestrichen, teilweise Fliesen-Belag (Bad/WC, Küche)
Decken	• KG: Rohdecke, gestrichen • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen • DG: tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	• KG: Fliesen, Laminat- oder Roh-Belag • EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag • DG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Innentreppe/n	• KG/EG: ¼ gewendelte, offene Metallkonstruktion mit massiven Stufen; • EG/DG: ¼ gewendelte, offene Metallkonstruktion mit massiven Stufen; • DG/SPB:Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Mehrscheibenverglasung (1980), Außenrollläden elektrisch
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profilfüllung (1980), festes Seitenteil/Element • einflügelige Kellereingangstür in Metallrahmenkonstruktion mit Glasfüllung • furnierte Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• KG: Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken • EG: wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Handwaschbecken • EG: Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken • DG: Stand-WC/Spülkasten, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	• 2 x Gaszentralheizungen (Wohnung EG und DG) • Flach-/Plattenheizkörper, Fußbodenheizung im Bad/WC (EG) • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen, 2 Zähler • Kabel-TV – Empfangsanlage, Glasfaseranschluss • Einbauküchen mit elektrischen Geräten (EG aus 2013)

Hinweise zu den Innenaufnahmen

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

Flur (KG)	Hobbyraum
Kellerraum	Hausanschlüsse
Heizung (KG)	Hobbyraum (KG)
Wohnzimmer (EG)	Zimmer (EG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zimmer (EG)	WC (EG)
Badezimmer (EG)	Küche (EG)
Treppe	Zimmer (DG)
Zimmer II (DG)	Bad (DG)
Heizung (DG)	Spitzboden/Dachraum

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1980) und den im Laufe der Zeit teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden, die über das Übliche von älteren Bestandgebäuden hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden.

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.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes 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 evtl. in dem Gebäude / den baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, etc. entfernt / entsorgt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, 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. 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/Bereiche erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Flur I - Flur II - Kellerraum - Kellerraum II - Heizungskeller - Hobbyraum - Kellerraum - Abstellraum		5,16 m ² 14,78 m ² 12,90 m ² 16,26 m ² 11,40 m ² 28,89 m ² 10,56 m ² 3,84 m ²
			rund 103 m ²
Erdgeschoss	- Wohn-Esszimmer - Küche - Schlafzimmer - Kinderzimmer I - Kinderzimmer II - Bad/WC - WC - Flur - Windfang	32,51 m ² 11,30 m ² 15,58 m ² 10,82 m ² 12,68 m ² 5,26 m ² 2,31 m ² 12,53 m ² 4,36 m ²	rund 107 m ²
Dachgeschoss	- Wohnen - Kind - Schlafen - Bad/WC - Abstellraum - Flur - Küche - Speisekammer - Loggia (¼)	22,50 m ² 8,86 m ² 11,31 m ² 5,57 m ² 7,93 m ² 7,85 m ² 8,65 m ² 1,51 m ² 1,52 m ²	rund 76 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 183 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 103 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 183 m² und die Nutzfläche rund 103 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt. Die Loggia im Dachgeschoss wurde mit einem Viertel ihrer Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

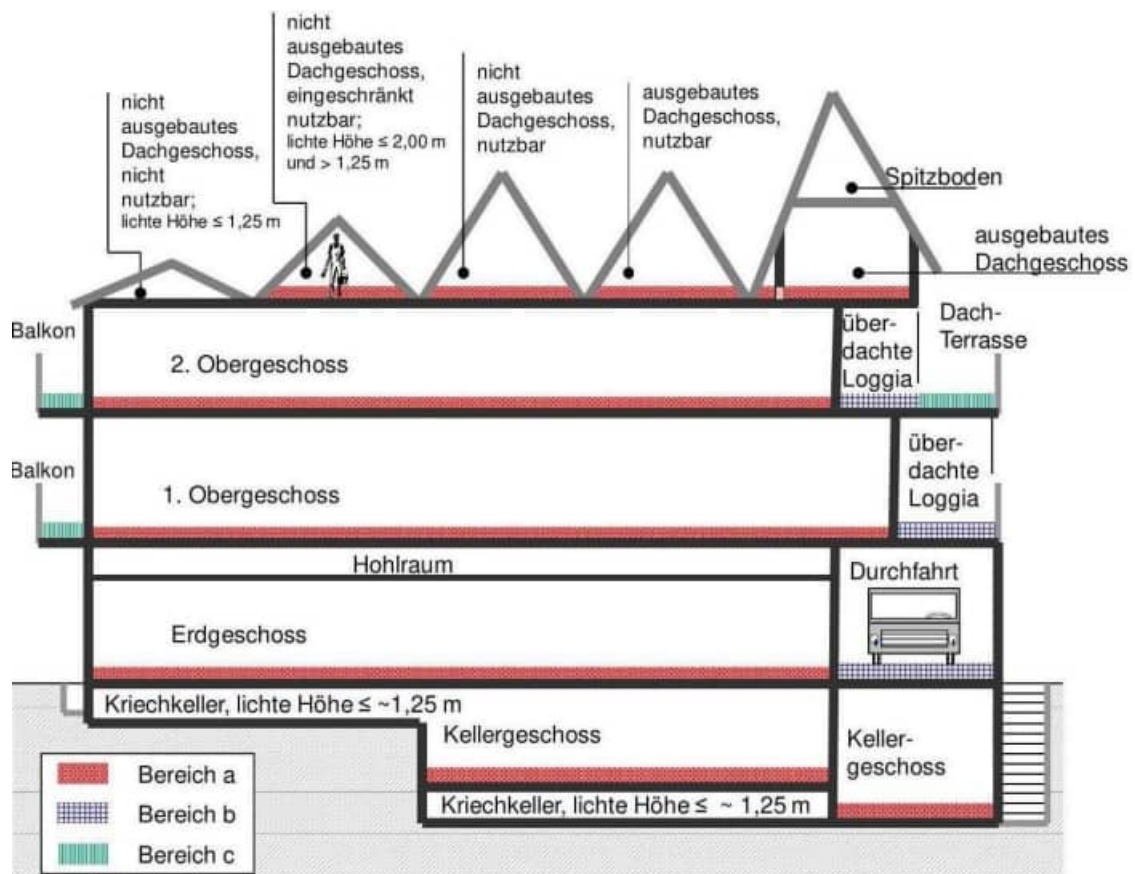
Die Nutzfläche der Garage beträgt rund 17,5 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

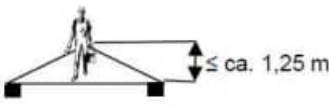
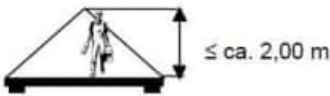
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV 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:⁵

⁵ 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.	142 m ²
Erdgeschoss	ca.	147 m ²
Dachgeschoss	ca.	147 m ²
gesamt	ca.	436 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 436 m².

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, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kelleraußentreppe, die Überdachung im Eingangsbereich, mit Podest/Stufen, die Terrassenüberdachung sowie die Regenwasseranlage (Nutzung des Regenwassers u. a. für die Toilettenspülung) separat wertmäßig berücksichtigt werden.
- Für die Garage und den Kfz-Unterstand erfolgen jeweils separate Ermittlungen der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage beträgt rund 18 m² und des Kfz-Unterstands ebenfalls rund 18 m².

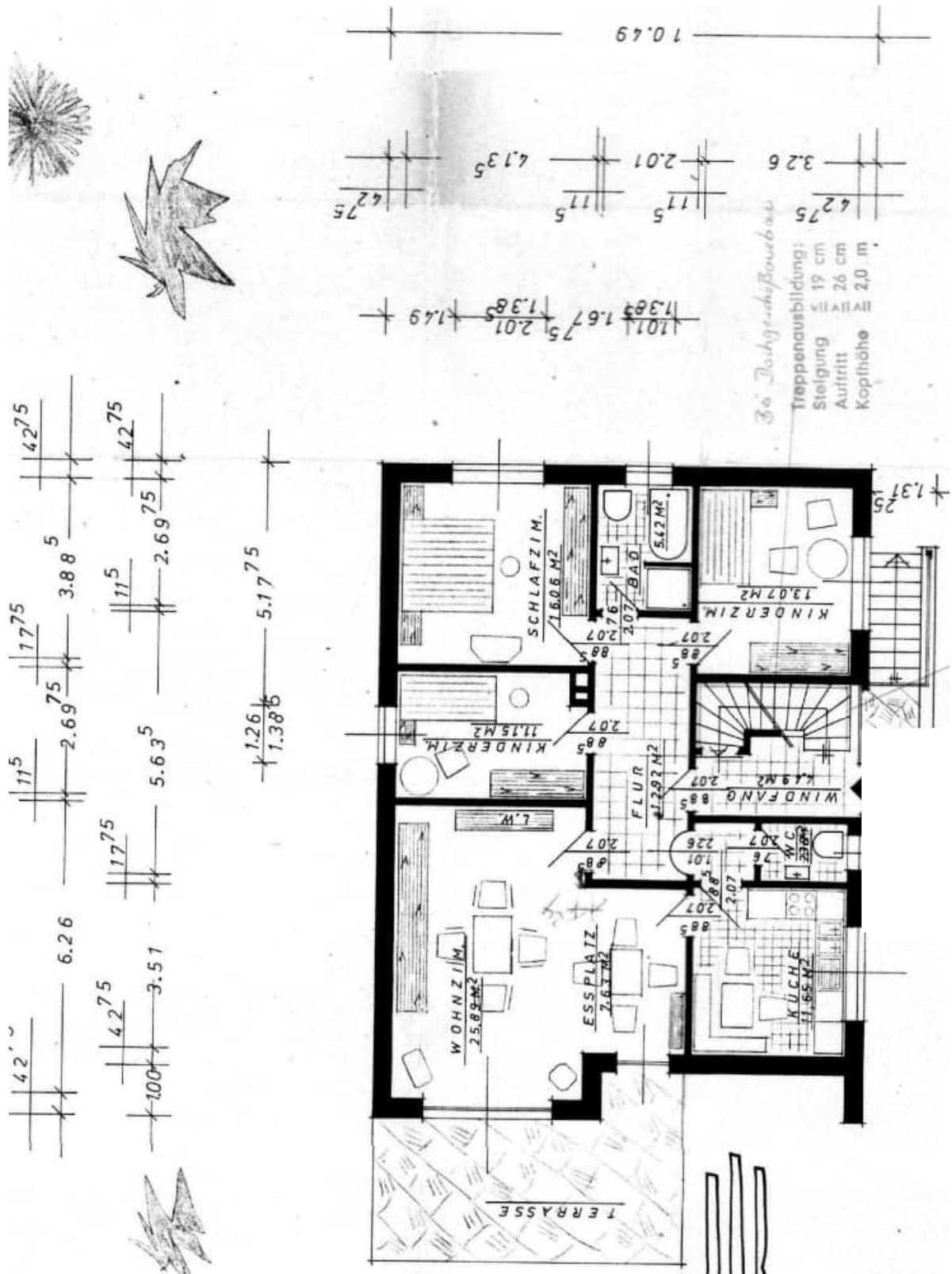
Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche: 147 m² (nur Wohnhaus)

Grundflächenzahl: 0,13 (nur Wohnhaus)

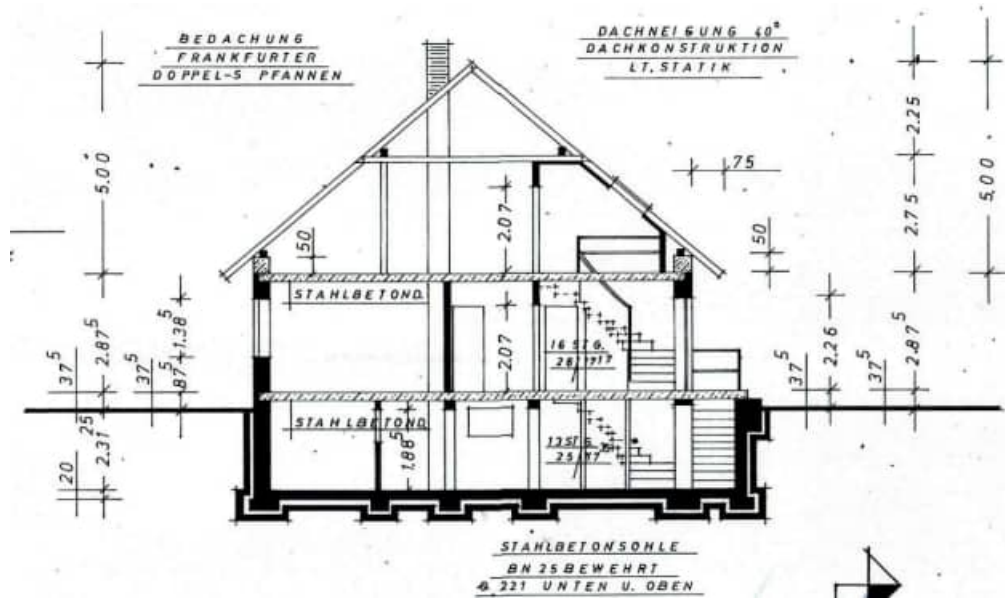
Geschossflächenzahl: 0,23 (Wohnhaus, DG ist kein Vollgeschoss)

Grundriss Erdgeschoss



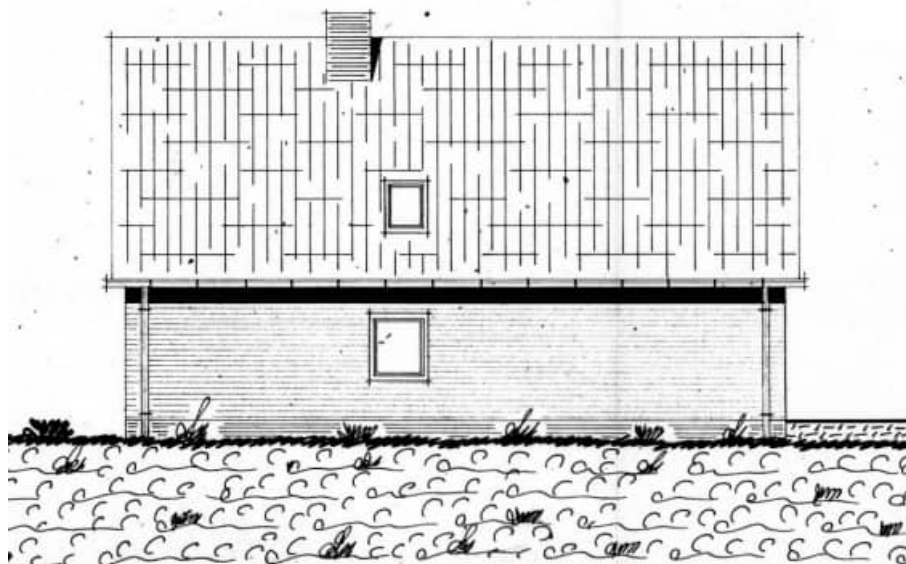
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Ansichten

Nordansicht



Südansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ostansicht

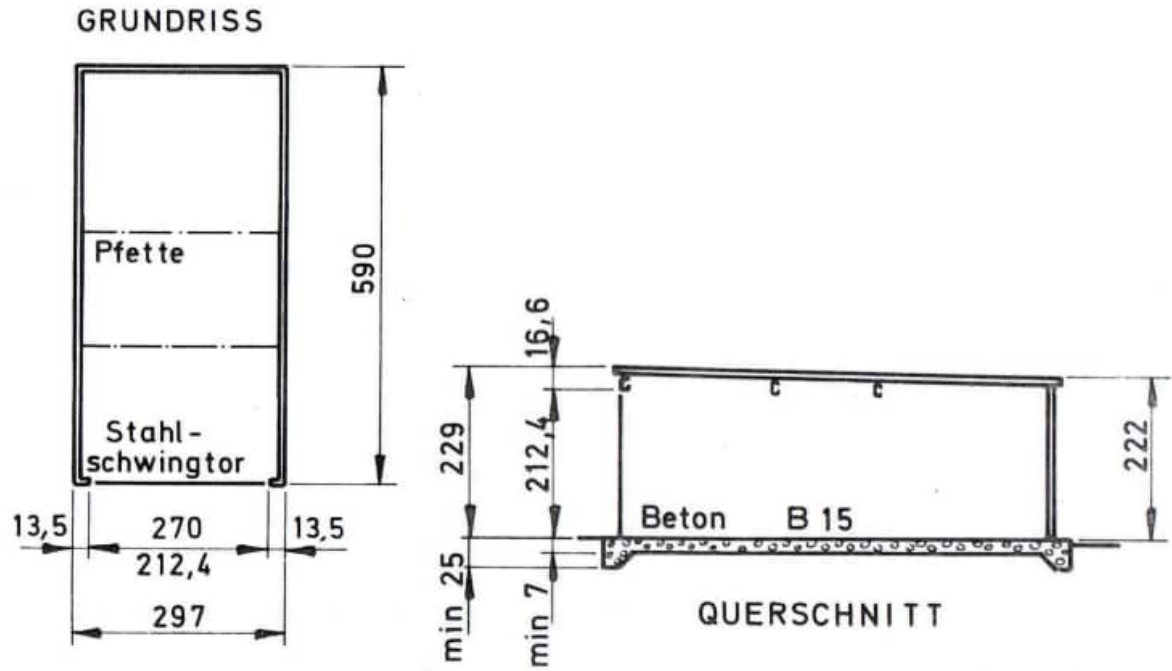


Westansicht

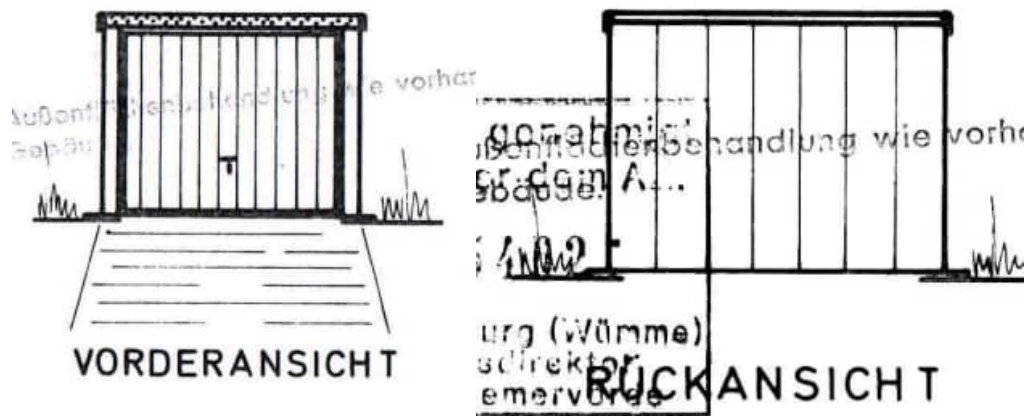


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Garage



Ansichten



Seitenansicht links



Seitenansicht rechts



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „An der Reithalle“ 1 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden) wurde ursprünglich 1980 errichtet. Im Jahr 1983 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Die Garage wurde 1981 erbaut.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung, etc.) entspricht überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser). Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei neben einer Eigen-/Selbstnutzung auch eine gemischte (Eigennutzung/Vermietung) oder eine komplette Vermietung (renditeorientiert) in Betracht kommen.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Wohngebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Samtgemeinde/Stadt Zeven kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen/leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (das Angebot ist größer als die Nachfrage, in Verbindung mit einem gesunkenen / stagnierenden Preisniveau) und den objektbezogenen Merkmalen (Zweifamilienwohnhaus, langer Leerstand, etc.).

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/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.

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 Modellkonformität⁶ kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV 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.

⁶ 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 Gebäudart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	795	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1260	1560

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

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige 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		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren		0,8		0,2	
Innenwände und -türen		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3	
Heizung			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m²	725 EUR/m²	835 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.260 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Kostenkennwerte des Gebäudetypen 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	112 EUR/m ²	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m ²	0,26
Innenwände und -türen	11 %	83 EUR/m ²	0,25
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	97 EUR/m ²	0,36
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	80 EUR/m ²	0,30
Heizung	9 %	77 EUR/m ²	0,28
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	807 EUR/m²	2,66

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 807 EUR/m²

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Zweifamilienwohnhaus (zwei WE) bedarf eines Korrekturfaktors von 1,05⁷.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0⁸.
- Für den teilweisen wohnlichen Ausbau des Kellergeschosses bedarf es eines Zuschlags der Herstellungskosten der mit rund 20 EUR/m² BGF angesetzt wird.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)⁹ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 03.2026 = 135,0
- NHK am Wertermittlungstichtag: 135/70,9 = 1,904

⁷ Vgl. Katalog der Normalherstellungskosten

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.

⁹ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergibt sich mit der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	807 EUR/m ²
+ Zuschlag teilweiser wohnlicher Ausbau KG	20 EUR/m ²
= Angepasster Ausgangswert	827 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	1,05
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,904
= Endgültiger Kostenkennwert	1.653 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	436 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	720.855 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 720.855 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen die noch nicht in den Normalherstellungskosten/dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind:

Eingangspodest mit Eingangsüberdachung	9.000 EUR
+ Terrassenüberdachung	5.000 EUR
+ Kelleraußentreppe	6.000 EUR
+ Regenwasseranlage	1.500 EUR
= gesamt	21.500 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß der ImmoWertV und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹⁰, die mit dem Baupreisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst wurden.

Herstellungskosten der Garage und des Kfz-Unterstandes

Die Herstellungskosten der Garage und des Kfz-Unterstandes werden auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise (Metall-Leichtbaugarage) und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufigen Kostenkennwert von rund 200 EUR/m² BGF für die Garage und rund 150 EUR/m² für den Kfz-Unterstand als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage und den Kfz-Unterstand:

	Garage	Kfz-Unterstand
Ausgangswert	200 EUR/m ²	150 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,904	1,904
= Endgültiger Kostenkennwert	381 EUR/m ²	286 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	18 m ²	18 m ²
= Herstellungskosten der Garage	6.854 EUR	5.141 EUR

Die Herstellungskosten der Garage können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 6.854 EUR und des Kfz-Unterstandes mit rund 5.141 EUR angenommen werden.

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 des Bewertungsobjekts ergeben sich somit am Wertermittlungstichtag wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	720.855 EUR
+ Besondere Bauteile	21.500 EUR
+ Herstellungskosten der Garage	6.854 EUR
+ Herstellungskosten des Kfz-Unterstands	5.141 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	754.350 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 754.350 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 älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1980) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 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:

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 80 Jahren¹¹ für in Massivbauweise errichtete Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

¹¹ Die Umstellung des Modells auf eine der ImmoWertV konforme Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude, erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2026.

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 1980 erbaut/fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die 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 **35 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1981.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 80 \text{ Jahre} - \text{RND: } 35 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 45 \text{ Jahre} \\ 2026 - 45 \text{ Jahre} &= 1981 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{13} \end{aligned}$$

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

¹³ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 35 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,438 was einer Alterswertminderung von rund 56,2 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	754.350 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,438
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	330.405 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 330.405 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, einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

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

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

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 1.113 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: 01.01.2026
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 150 EUR/m²
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksfläche:: 1.200 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert (BRW) = 1.200 m², Bewertungsgrundstück = 1.113 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.113 m ²	0,98
1.200 m ²	0,97

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

$$150 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,98}{0,97} \approx 151 \text{ EUR/m}^2$$

Weitere Anpassungen sind aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts und der Bodenrichtwertzone nicht mehr erforderlich.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert	151 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	1.113 m ²
= Bodenwert gerundet	168.063 EUR 168.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 168.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	754.350 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,438
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	330.405 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	168.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	512.405 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 512.405 EUR.

¹⁴ 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/Wümme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 456 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁵:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026	Wohnfläche	142 m ²
Bodenrichtwertniveau	86 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	284 m ²
Grundstücksgröße	899 m ²	Baujahr (modifiziert)	1979
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	35 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 512.500 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 150 EUR/m², einer Standardstufe von 2,66 und der Lageklasse 2 (u. a. Samtgemeinde Zeven), ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,99 (Marktanpassungsabschlag 1 %) ¹⁶.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus bebautes Grundstück im nördlichen Bereich der Stadt Zeven. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Zeven einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) 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 objektbezogenen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

negativ:

- Aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf das GEG
- Risikofaktor in Bezug auf die abweichende Bauausführung (Teilkeller/Vollkeller)
- Risikofaktor in Bezug auf den langen Leerstand des Gebäudes (2 Jahre)
- Objektart (Zweifamilienhaus) mit deutlich geringerer Nachfrage gegenüber einem Einfamilienhaus

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁶ wie vor

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,75** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 25 % vom vorläufigen Sachwert) als sachgerecht angesehen werden kann, da die nachteiligen Einflussfaktoren den positiven Faktor deutlich überlagern und somit der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	512.405 EUR
x Sachwertfaktor	0,75
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	384.304 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 384.304 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 berücksichtigt werden konnten.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	384.304 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Sachwert gerundet	384.304 EUR 384.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 384.000 EUR angenommen werden.

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 (502 Kauffälle) abgeleitet. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, ergibt sich zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.003 EUR/m² Wohnfläche.¹⁷ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Norm):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2026	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	100 EUR/m ²	Baujahr (modifiziert)	1985
	-	Grundstücksgröße	800 m ²

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, wurden folgende Korrekturfaktoren abgeleitet.

Wohnfläche (183 m ²)	0,88	Grundstücksgröße (1.113 m ²)	1,05
Bodenrichtwert (150 EUR/m ²)	1,11	modifiziertes Baujahr (1981)	0,92
Lage (Samtgemeinde Zeven)	1,03		

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.003 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,88
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,05
x	Korrekturfaktor (Bodenrichtwert)	1,11
x	Korrekturfaktor (modifiziertes Baujahr)	0,92
x	Korrekturfaktor (SG Zeven)	1,03
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.947 EUR/m ²
x	Wohnfläche	183 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	356.248 EUR
x	Marktanpassung ¹⁸	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	356.248 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Vergleichswert gerundet	356.248 EUR 356.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 356.000 EUR und liegt rund 28.000 EUR ($\triangleq$ 7,3 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (384.000 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/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

¹⁷ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser

¹⁸ Eine weitere Marktanpassung ist aufgrund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt / Aktualität der Daten nicht erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften und den Eindrücken die während des Ortstermins gewonnen wurden kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf/in dem Bewertungsobjekt geführt wird.

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjektes wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie E - F, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 18.02.2026 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 16.02.2026 ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulast (§ 81 NBauO) eingetragen.

i) Besteht eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück und ist ggf. eine private Zuwegung rechtlich gesichert (Wegerecht)?

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („An der Reithalle“) an und wird zuwegungs-/zufahrts- sowie versorgungstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen.

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 Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand - gelegen in der Straße „An der Reithalle“ 1 in 27404 Zeven, zum Wertermittlungstichtag 27. März 2026 mit rund

384.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 02. Mai 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