

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem freistehenden  
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung  
und einer Garage mit Anbau (Geräteraum)

**Adresse:** Eidechsenstieg 15  
21614 Buxtehude

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

**Aktenzeichen:** 10 K 3/25

**Auftrags-Nr.:** 25/064

**Tag der Gutachtenerstellung:** 13. September 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 30. Juli 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 479.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur .....	4
<b>3. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	20
3.4 Beurteilung .....	29
<b>4. Wertermittlung .....</b>	<b>30</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	30
4.2 Sachwertermittlung .....	31
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	32
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	36
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	38
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	39
4.2.5 Bodenwert .....	39
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	40
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	41
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	42
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	42
4.2.10 Sachwert .....	42
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	43
<b>5. Fragen des Gerichts .....</b>	<b>44</b>
<b>6. Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung .....</b>	<b>45</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausführung 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 mit Einliegerwohnung und einer Garage mit Anbau (Geräteraum)
Aufteilung	UG/KG: 2 Keller-/Vorratsräume, Heizungsraum, Flur/Treppenhaus, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Diele, Küche, Terrasse EG: Windfang, Diele, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Balkon DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon SPB: nicht ausgebaut
Lage	Eidechsenstieg 15, 21614 Buxtehude
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude, Zwangsversteigerungsgericht – 10 K 3/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	30. Juli 2025
Tag der Ortsbesichtigung	30. Juli 2025
Abschluss der Recherchen	28. August 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1982 / 1982
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 27 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus und Garage)	rund 418 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	rund 197 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	rund 91 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	7 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage / offen)	2 Stück (1 + 1)
Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	700.996 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,386
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	270.584 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	248.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	533.584 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	479.700 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 479.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert		rund 476.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	unbelastet	2.491 EUR/m <sup>2</sup>
	belastet	2.416 EUR/m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert/Marktwert</b>	<b>rund 479.000 EUR</b>
-------------------------------	-------------------------

## **2 Allgemeines**

### **2.1 Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Eidechsenstieg“ 15 in 21614 Buxtehude, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage mit angebautem Geräteabstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachraum) und die Garage wurden ursprünglich im Jahr 1982 erbaut/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 4 Jahren).

### **2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt**

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	10 K 3/25
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 04. Juli 2025
<b>Auftragsumfang / Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster bestehen</li></ul>

### **2.3 Bewertungsrelevante Stichtage**

#### **Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 30. Juli 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

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

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

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28. August 2025 abgeschlossen.

#### **Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)**

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- und/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: Buxtehude - Grundbuch von Buxtehude - Blatt: 6852

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd.-Nr. .... 1
	Gemarkung.....Buxtehude
	Flur ..... 12
	Flurstück-Nr.....58/74
	Wirtschaftsart .....Gebäude- und Freifläche
	Lage .....Eidechsenstieg 15
	Größe .....650 m <sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup> lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 3/25)

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

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 07.07.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 10.07.2025
- Recherche in der Online-Datenbank der Hansestadt Buxtehude in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Buxtehude (11.07.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (16.07.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude (10.07.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei den Städtischen Betrieben Buxtehude in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (10.07.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

### Hinweis:

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

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen unter 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)<sup>2</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- 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 (Bearb.), 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) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.**

---

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

## Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

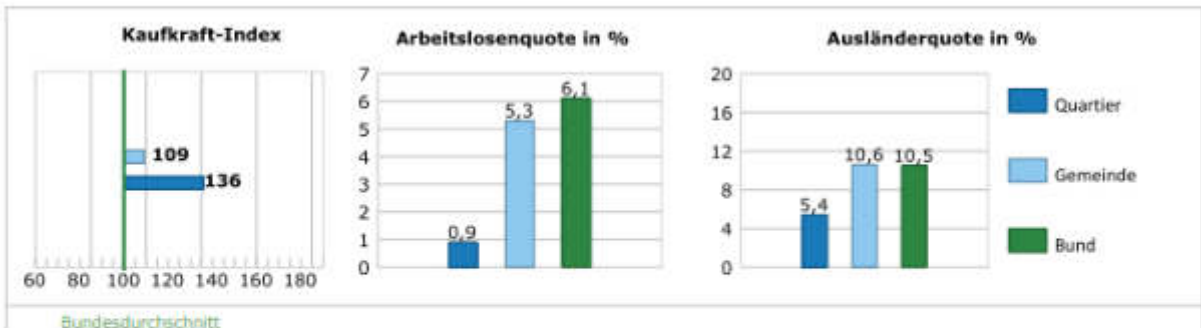
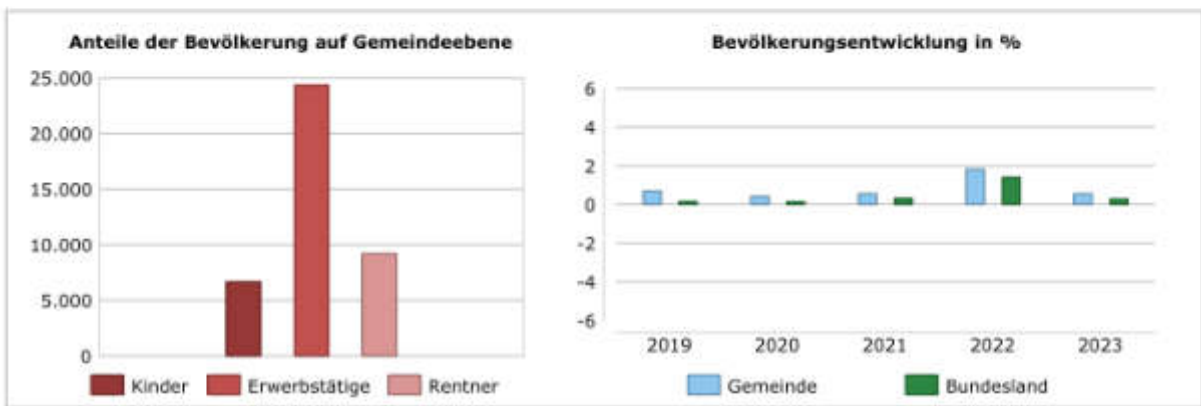
#### 3.1.1 Lage

##### Makrolage

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Stade	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (120,8 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Buxtehude, Hansestadt (1,9 km)	

##### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	40.139	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.660
Haushalte (Gemeinde)	18.995	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	35.734



##### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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 ..... ca. 39 km
  - Hannover ..... ca. 168 km
  - Bremen ..... ca. 92 km
  - Stade ..... ca. 25 km
- } Verkehrswege

## Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Jork (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Buxtehude (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (20,8 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (29,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Buxtehude, Apensener Straße 124 (0,1 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(12,7 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,7 km)
Realschule	(0,3 km)
Hauptschule	(0,4 km)
Gesamtschule	(2,5 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(13,6 km)
DB Bahnhof	(1,9 km)
Flughafen	(29,6 km)
DB Bahnhof ICE	(20,8 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

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.



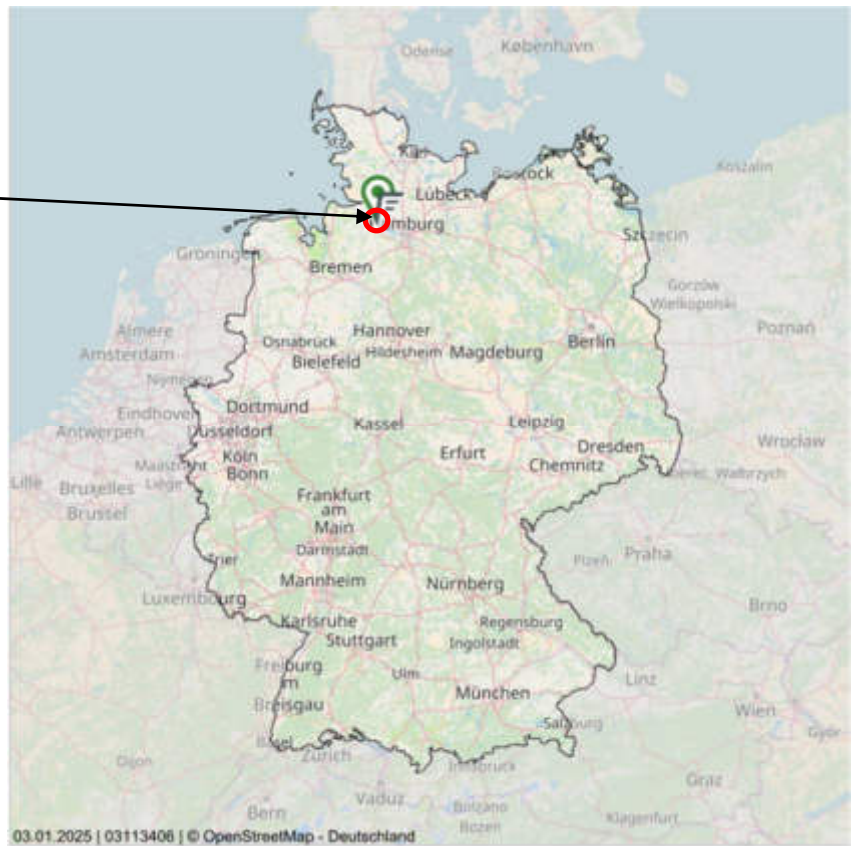
## Hansestadt Buxtehude - Allgemein

Die Hansestadt Buxtehude liegt in der Metropolregion Hamburg und ist ein „Mittelzentrum“ am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade (Niedersachsen). Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73 und ist mit rund 40.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

Der Wirtschaftsstandort Buxtehude, Drehscheibe zwischen Hamburg und Bremen, zählt heute zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg, was sich in der Ansiedlung von Unternehmen aus einer Vielzahl von Wirtschaftszweigen niederschlägt (u. a. Baugewerbe, Baustoffindustrie, Chemie, Körperpflegemittel, Kunststoffproduktion, Metall- und Anlagenbau, Mikroelektronik, Spirituosenherstellung und -abfüllung, Umwelttechnik, Flugzeugbau etc.). Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Buxtehude bis zum Jahr 2030 als moderat wachsende Stadt mit regionaler Bedeutung (Demografietyt 8) eingestuft.

## Großräumiger Übersichtsplan

Buxtehude



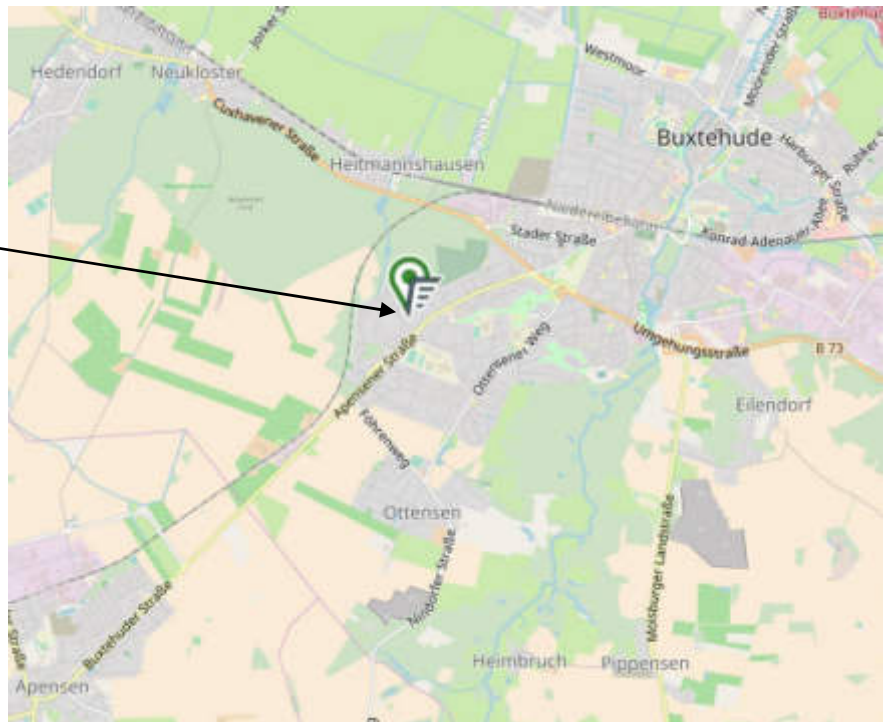
© on-geo 2025

## Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Eidechsenstieg“, einer Anliegerstraße im südwestlichen Randbereich der Hansestadt Buxtehude. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Buxtehude beträgt rund 3,5 Kilometer

## Örtlicher Übersichtsplan

Eidechsenstieg 15  
Buxtehude



© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich 2 Kfz-Abstellplätze (Garage, Freiplatz). Im öffentlichen Straßenraum („Eidechsenstieg“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

### **Infrastruktur**

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

### **Immissionen**

Bei dem Eidechsenstieg handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets mit einer geringen Verkehrsfrequentierung. Störende Immissionen die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im süd-westlichen Bereich von Buxtehude
- gute Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

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

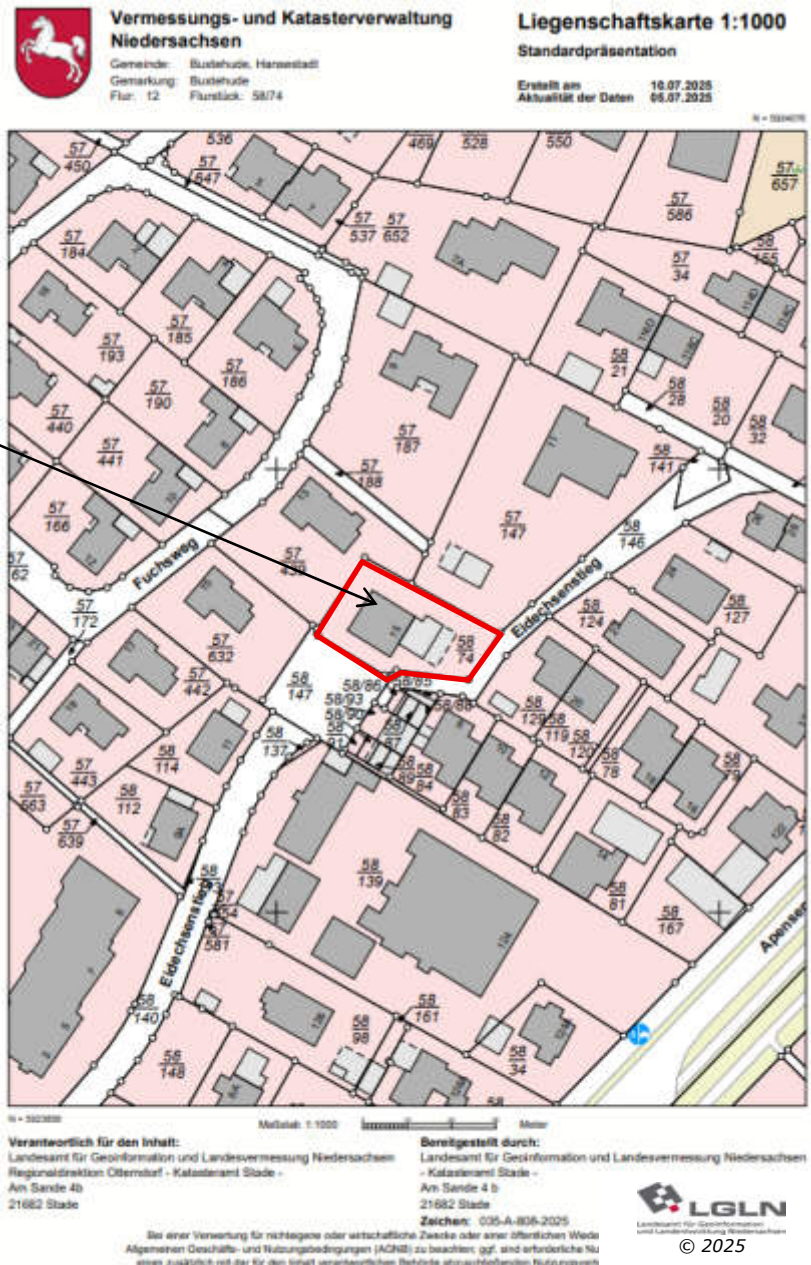
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

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

#### Liegenschaftskarte

Grundstück des  
Bewertungsobjekts

Flurstück 58/74



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Grundstücksgröße/n** 650 m<sup>2</sup>

**Zuschnitt/e** unregelmäßig, Eckgrundstück

**Topographie** Hanglage, vom Straßenbereich nach Osten ansteigend

#### Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Ablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.07.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

### Natureinflussfaktoren

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

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



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.)

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

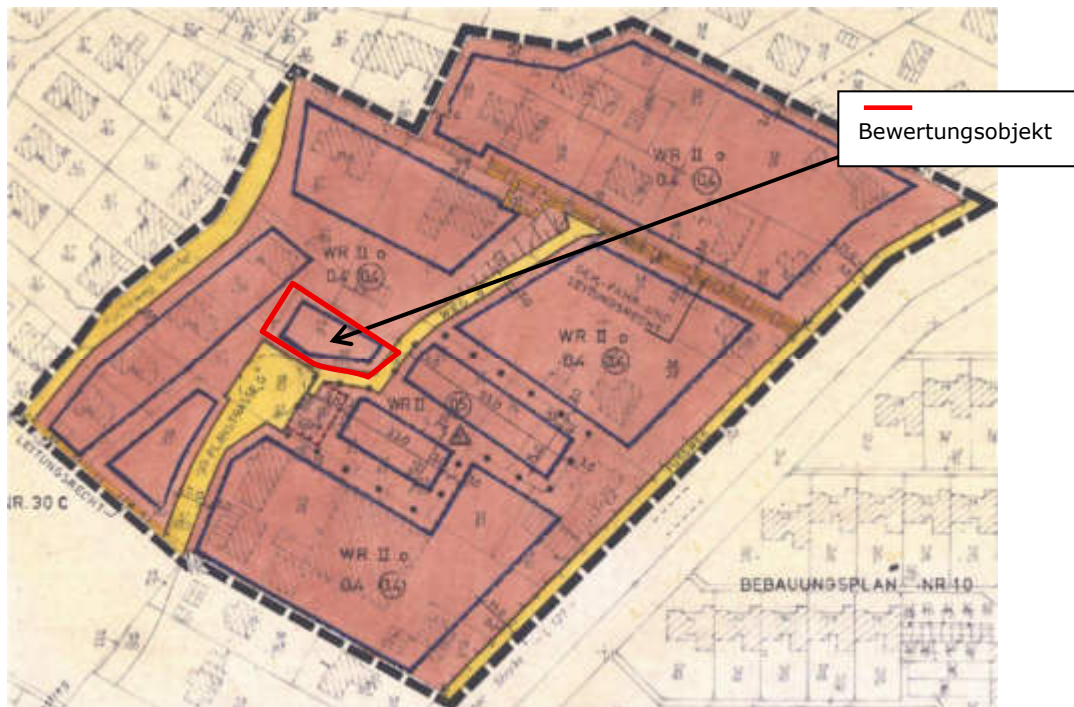
### Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Unterlagen in der Bauakte, Internetplattform (digitale Bebauungspläne, etc.)), besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 30 A für das Gebiet zwischen Kleinbahn und Apenseener Straße, 2. Änderung vom 17.12.1987) mit folgenden Festsetzungen:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II / o zweigeschossig (Vollgeschosse), offene Bauweise
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl
- Es bestehen Baugrenzen und textliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Buxtehude ist das Gebiet als Wohngebiet (W) dargestellt.

Auszug – B-Plan



Zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (11.07.2025) beim Bauordnungsamt der Hansestadt Buxtehude war/en folgende/r Baugenehmigungsbescheid/e in der Bauakte für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 60/63 Mey/Mi vom 10.02.1981 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
- 1. Nachtrag vom 29.07.1981. Die Schlussabnahme erfolgte ab 15.12.1981

Insgesamt gehe ich zunächst davon aus, dass das Wohngebäude mit Garage den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

### Hinweis:

Für den Anbau an die Garage (Geräteabstellraum) befanden sich keine Unterlagen (Bauantrag/Baugenehmigung) in der Bauakte.

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses einer Baugenehmigung für die vorgenannte bauliche Anlage (Geräteabstellraum) 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 nachträglich eine Baugenehmigung notwendig bzw. erhoben wird, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 41) 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 der Hansestadt Buxtehude vom 10.07.2025, ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen. Ich gehe davon aus, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine begünstigten Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) 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 Gegebenheiten**

Gemäß der mündlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Stadtverwaltung Buxtehude und der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei den städtischen Betrieben Buxtehude vom 10.07.2025 waren/sind am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB / dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind/waren in absehbarer Zeit nicht geplant.

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

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

### **Erschließung**

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

### **Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en**

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) eingestuft 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 sind.

### **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 07.07.2025, unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 10.02.2025 (10 K 3/25) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

## Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 1982 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 Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

## Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/ 2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

### **Miet- und Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften und den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 4 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 dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

## 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 während des Ortstermins, Annahmen und 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 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) wurde im Innen- (Gebäude) und Außenbereich (Grundstück/Gebäude) vollständig besichtigt. Der Innenbereich der Garage und des Abstellraums konnten nicht besichtigt werden.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1982 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugfertigkeit)</li> </ul>
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Stück (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung)</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise (UG/KG, EG, und ausgebaut DG, Spitzboden)</li> <li>• Fundamente / Sohle in Stahlbetonausführung</li> <li>• Zweischaliges Außenmauerwerk, Außenwandaufbau: Kalksandsteinmauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses einschaliges Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung</li> <li>• Erkerbildung (rückwärtig) im Bereich des Erdgeschosses</li> <li>• Innenwände in Kalksandstein oder Leichtbauweise (LECA)</li> <li>• Geschossdecken (UG/KG/EG, EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Dämmung, Estrich und Oberbelag, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Verkleidung, Balkone (EG/DG)</li> <li>• Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Betondachsteindeckung, Schleppdachgaube (rückseitig DG), Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung, Anbau/Garage in Massivbauweise (KG/UG, EG) mit Flachdach, Dämmung, bituminöser Abdichtung und Kiesschüttung</li> <li>• Massiver Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf)</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung, Terrasse, Kfz-Stellplatz (gepflastert, Betonplattierung, Rasengittersteine)</li> <li>• Strauch-/Baumaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche</li> <li>• Einfriedung mit Hecke und/oder Sichtschutzzaun</li> <li>• Terrasse (UG) in Holzkonstruktion</li> </ul>

**Fotodokumentation (Außenbereich)**

*Straßenansicht*



*Seitenansicht (Osten)*



*Vorderer Bereich (Eidechsenstieg)*



*rückwärtige Ansicht*



*Seitenansicht (Westen - EG/DG)*



*Gaube (rückwärtig)*



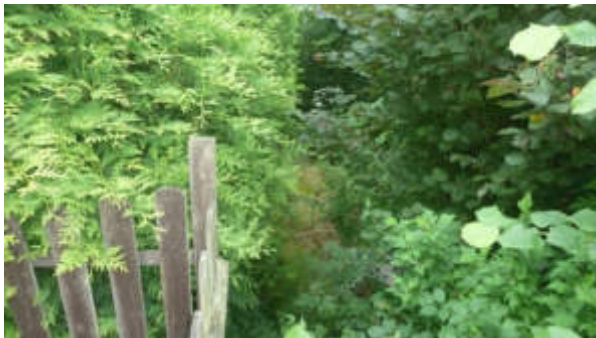
*Seitenansicht (Westen- UG)*



*Grundstücksbereich*



*Grundstücksbereich II*



*Eingangsbereich/Garage*





### Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>tapeziert und/oder gestrichen, im Kellergeschoss teilweise mit Profilverkleidung</li> <li>in den sanitären Bereichen (Bäder/WCs, etc.) gefliest, im DG teilweise Fachwerkimitation</li> </ul>
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unter-/Kellergeschoss: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> <li>Erdgeschoss: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> <li>Dachgeschoss: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unter-/Kellergeschoss: Fliesen- oder Laminatbelag</li> <li>Erdgeschoss: PVC-, Fliesen-, Laminat- oder Parkett-Belag</li> <li>Dachgeschoss: Fliesen-, Laminatbelag</li> <li>Spitzboden: Roh-Holz-Belag</li> </ul>
Innentreppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>UG/EG: offene Holztreppe ¼ gewandelt, Holzstufen</li> <li>EG/DG: gegenläufige offene Treppe in Holzkonstruktion, Holzstufen</li> <li>DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe</li> </ul>
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein-/zweiflüglige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, im Erdgeschoss teilweise großflächiges Fensterelement (rückwärtig)</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>UG: einflüglige Holzrahmenkonstruktion mit Profil-(Glasfüllung)</li> <li>EG: zweiflüglige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung</li> <li>furnierte Innentüren mit Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<p><u>Untergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken</li> </ul> <p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stand-WC, Waschbecken</li> </ul> <p><u>Dachgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stand-WC, Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1999)</li> <li>Festrennstoff-Einzel-Ofen (Kachelofen)</li> <li>Platten-/Flachheizkörper</li> <li>Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss, Kabel-TV)</li> <li>Elektrische Absicherungen mit Zähleranlagen (zwei Stück)</li> <li>Hebeanlage (Schmutzwasser) im Untergeschoss</li> <li>Einbauküchen mit elektrischen Geräten (UG und EG/DG)</li> </ul>

### Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäude/baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch den/die Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

### Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1982), insgesamt in einem normalen, baujahrestypischen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände vorhanden, die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Der Anstrich der (Holz)Fensterrahmen muss erneuert werden
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden, der beseitigt werden muss
- Die Unterstände (rückwärtiger Bereich) sind abgängig und müssen entfernt oder komplett erneuert werden.

Bei den vorgenannten Punkten 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

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Buxtehude entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und 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. Geringe Abweichungen sind möglich, was sich jedoch 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 wäre eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Untergeschoss/ Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Schlafen</li> <li>• Küche</li> <li>• Diele</li> <li>• Bad</li> <li>• Flur</li> </ul>	22,25 m <sup>2</sup> 8,66 m <sup>2</sup> 7,68 m <sup>2</sup> 4,56 m <sup>2</sup> 5,67 m <sup>2</sup> 2,15 m <sup>2</sup>	rund 51 m <sup>2</sup>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizung</li> <li>• Flur</li> <li>• Abstellraum</li> <li>• Treppenhaus</li> <li>• Zimmer/Hobbyraum</li> </ul>		15,36 m <sup>2</sup> 3,01 m <sup>2</sup> 13,16 m <sup>2</sup> 7,96 m <sup>2</sup> 26,06 m <sup>2</sup>	rund 65 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Windfang</li> <li>• WC</li> <li>• Diele</li> <li>• Küche</li> <li>• Wohnzimmer</li> <li>• Esszimmer</li> <li>• Balkon 1/4</li> <li>• Garage</li> </ul>	5,79 m <sup>2</sup> 2,12 m <sup>2</sup> 10,95 m <sup>2</sup> 14,42 m <sup>2</sup> 32,45 m <sup>2</sup> 16,25 m <sup>2</sup> 1,55 m <sup>2</sup>	rund 84 m <sup>2</sup>	rund 26 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schlafzimmer</li> <li>• Kinderzimmer</li> <li>• Gästezimmer</li> <li>• Bad/WC</li> <li>• Abstellraum</li> <li>• Flur</li> <li>• Abstellraum II</li> <li>• Balkon 1/4</li> </ul>	16,45 m <sup>2</sup> 12,56 m <sup>2</sup> 10,87 m <sup>2</sup> 6,88 m <sup>2</sup> 4,62 m <sup>2</sup> 8,46 m <sup>2</sup> 0,83 m <sup>2</sup> 1,55 m <sup>2</sup>	rund 62 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 197 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>-</b>	<b>rund 91 m<sup>2</sup></b>	

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 197 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 91 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

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

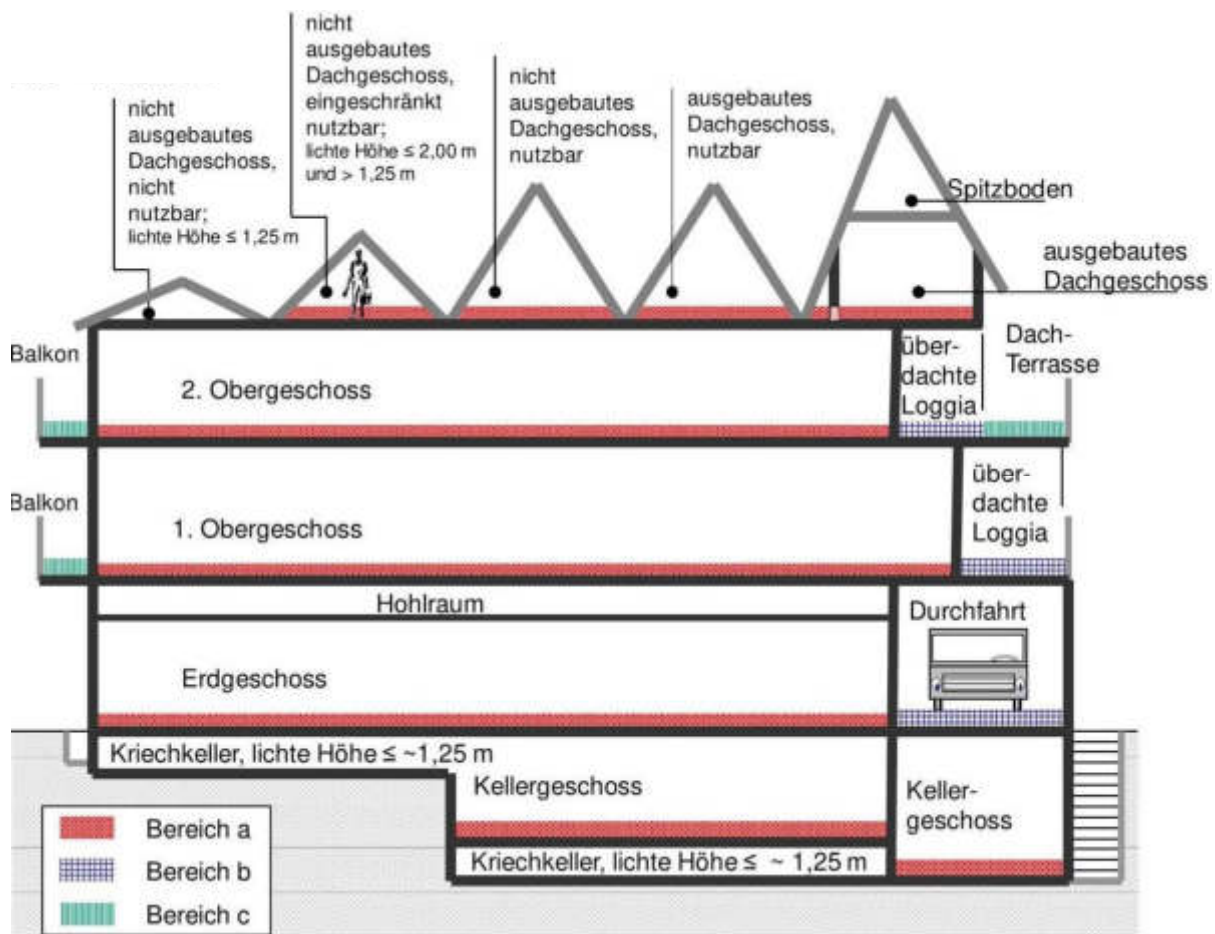
Die Balkone wurden jeweils mit einem Viertel der Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

### 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:

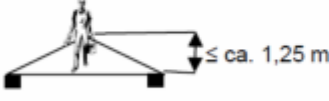


- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertermittlung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

<b>Dachgeschoss</b>		
 $\leq \text{ca. } 1,25 \text{ m}$	 $\leq \text{ca. } 2,00 \text{ m}$	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
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:

Unter-/Kellergeschoss:	ca.	155 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca.	156 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	ca.	107 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>418 m<sup>2</sup></b>

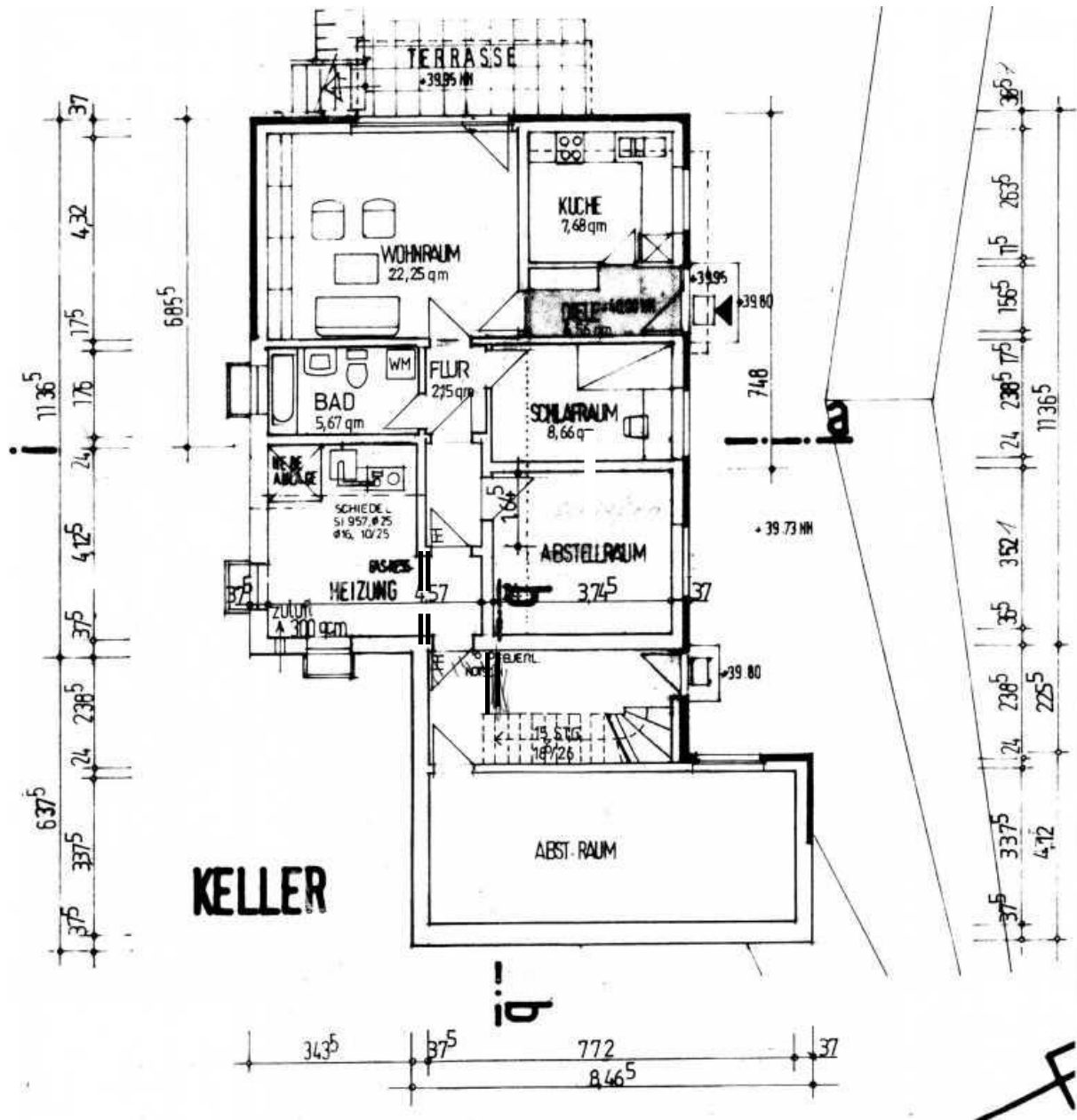
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes mit beträgt rund 418 m<sup>2</sup>.

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

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik oben).
- Als besondere Bauteile die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Schleppdachgaube, die beiden Balkone sowie der Festbrennstoffofen berücksichtigt werden.
- Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wurde die unterkellerte Garage mitberücksichtigt, so dass diese nicht separat angesetzt werden muss

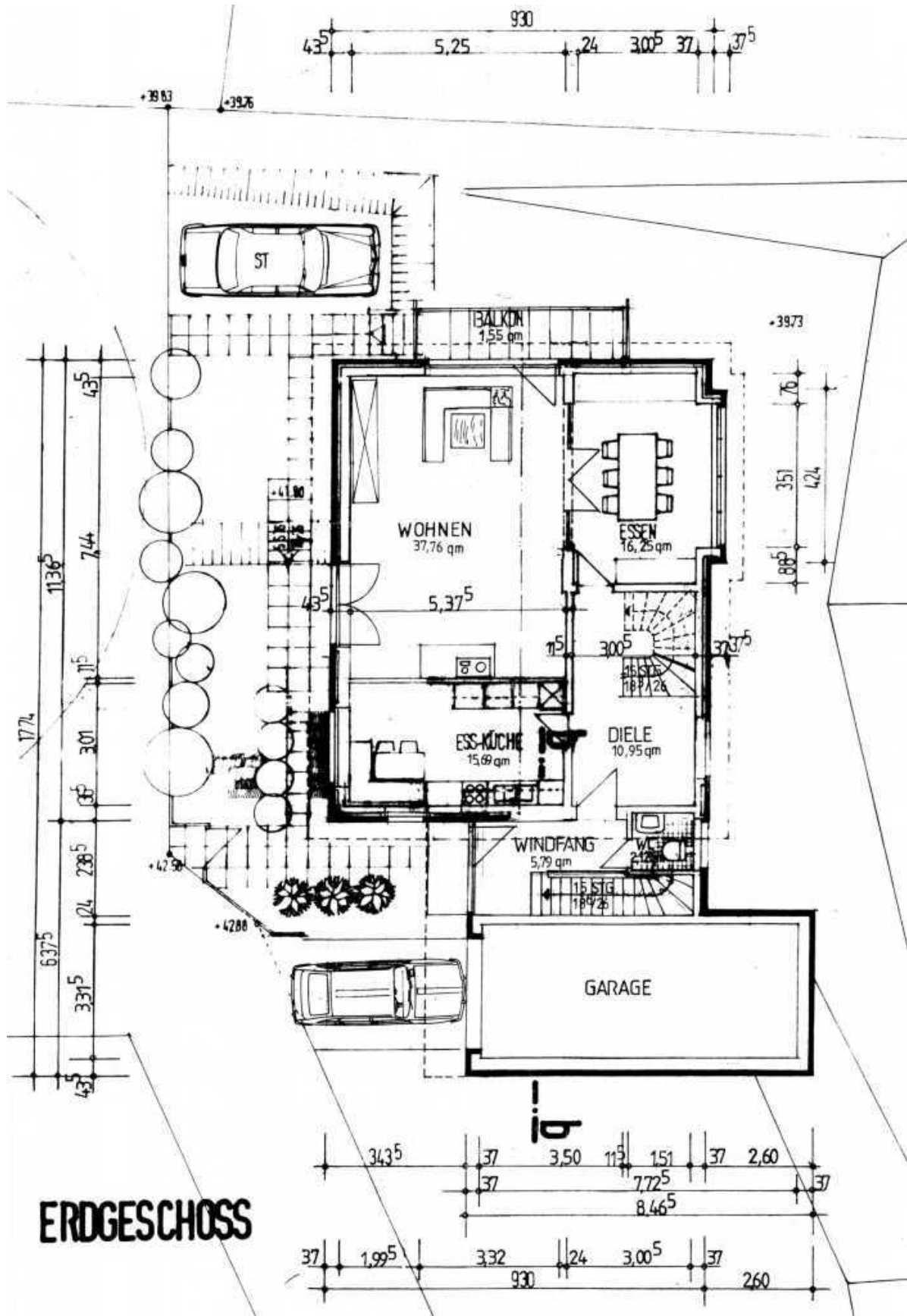
### 3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Unter-/Kellergeschoss



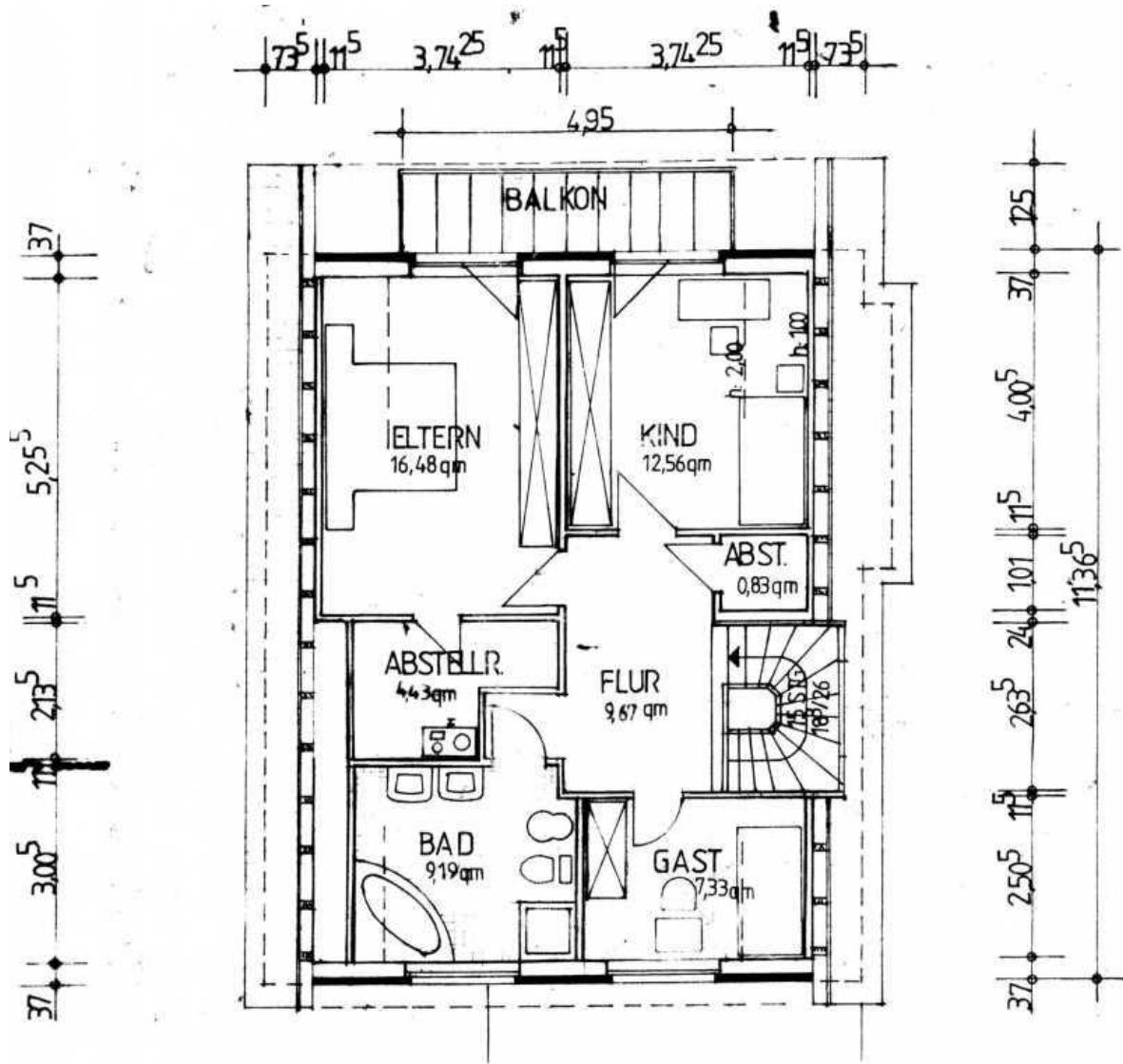
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



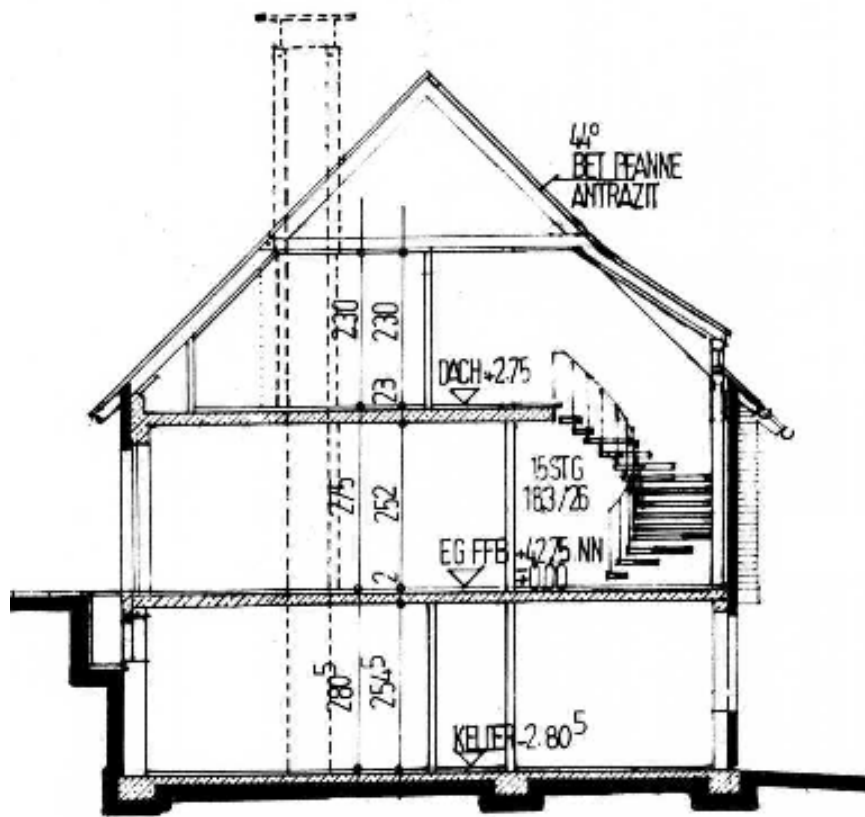
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss

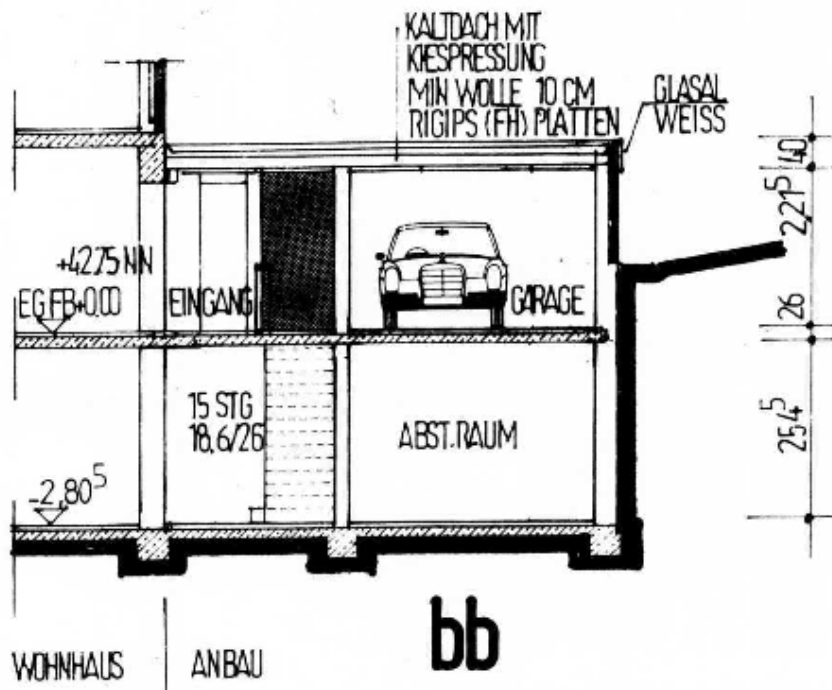


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitte



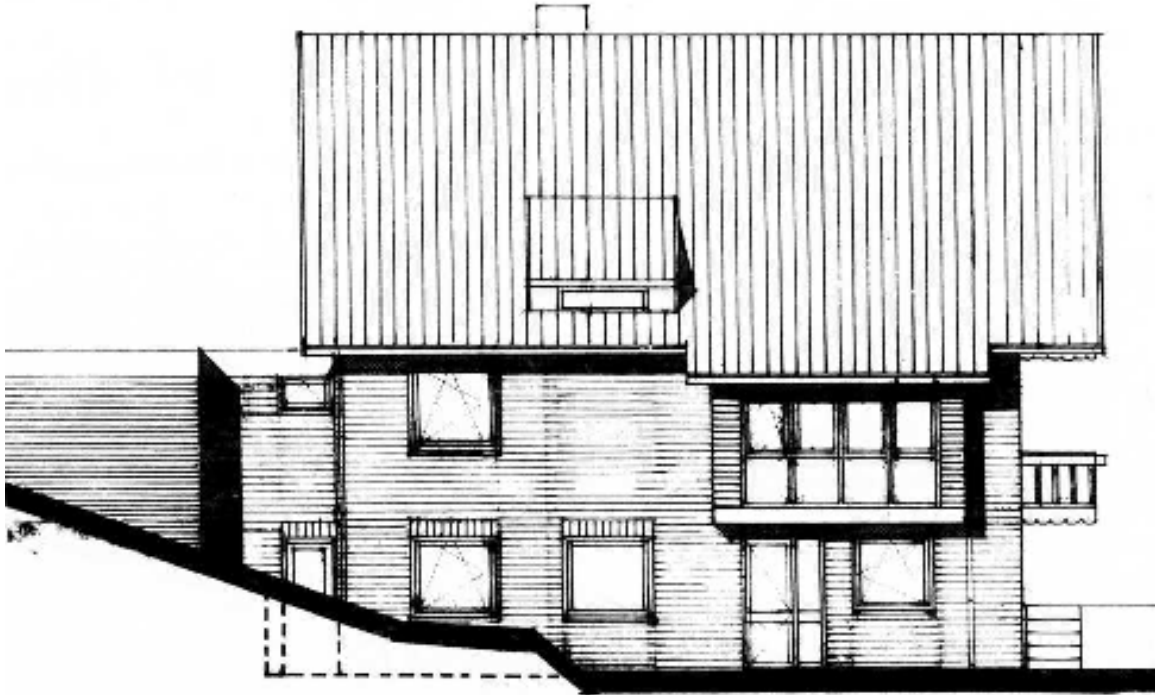
aa



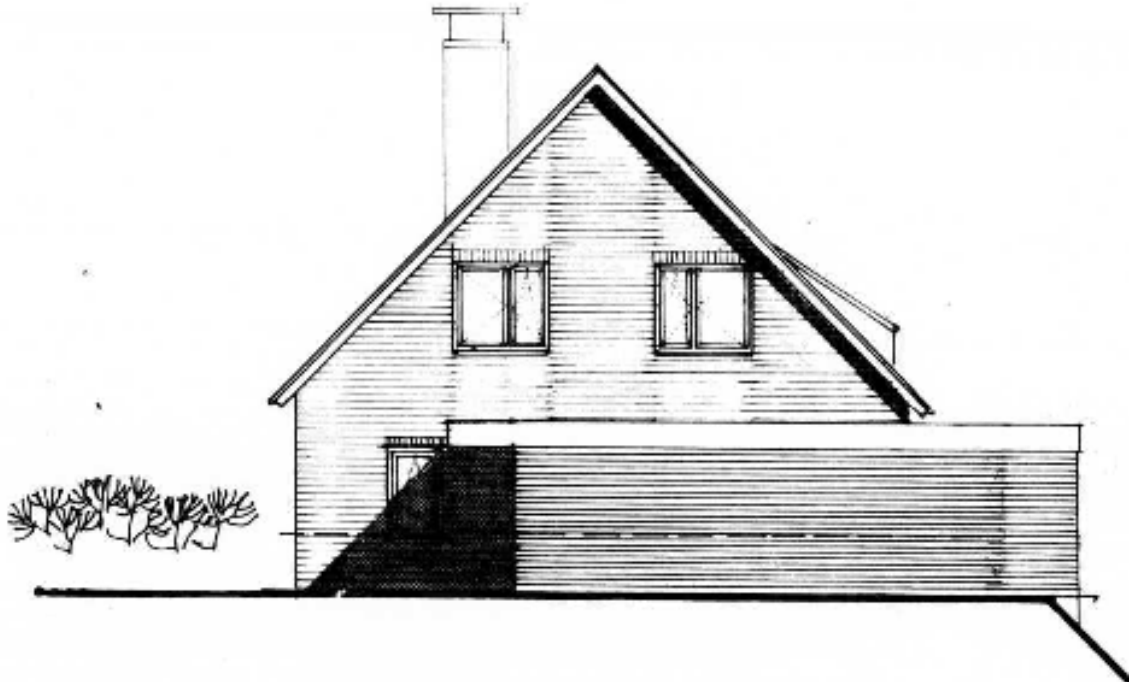
bb

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



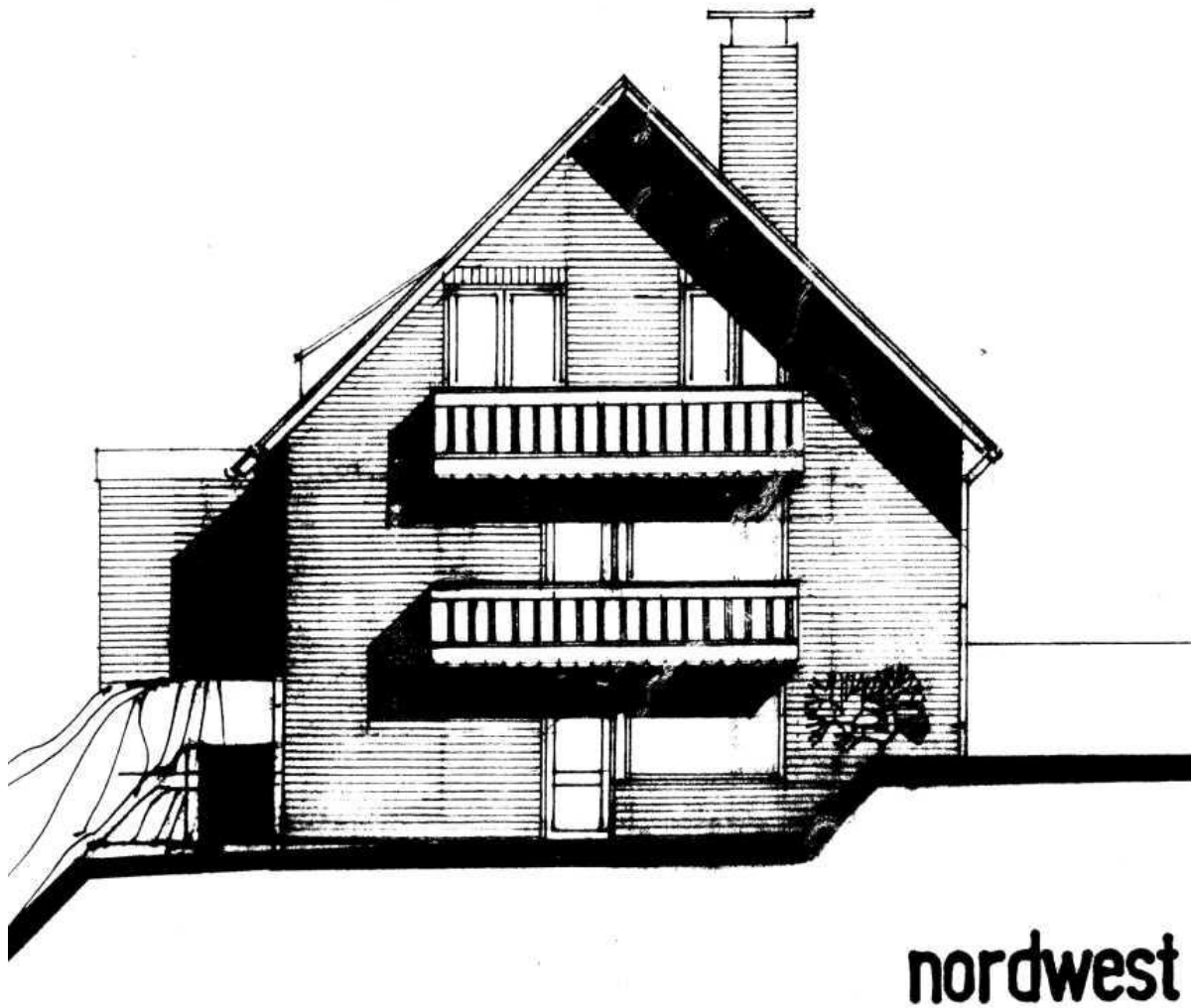
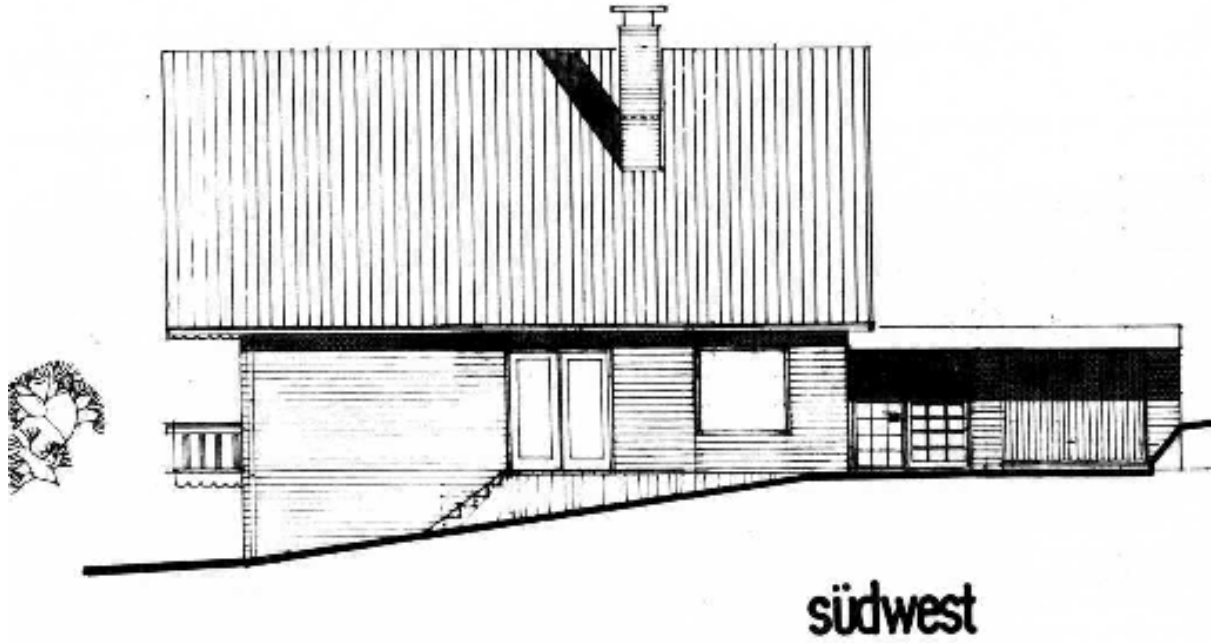
**nordost**



**südost**

*(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)*

Ansichten



*(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)*

### **3.4 Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Eidechsenstieg“ 15 in 21614 Buxtehude, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage mit angebautem Geräteabstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachraum) und die Garage wurden ursprünglich im Jahr 1982 erbaut/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 4 Jahren).

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe/n, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungstichtag überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmaktssegmentes (Einfamilien-/ Zweifamilienwohnhäuser).

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. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Einliegerwohnung eine flexible Nutzung (Eigennutzung/Vermietung) möglich ist.

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmaktssegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) im Bereich der Hansestadt Buxtehude, kann am Wertermittlungstichtag 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. Ebenso sind die fehlende Baugenehmigung für den Anbau (Geräteabstellraum) sowie die teilweise vorhandenen Unterhaltungsrückstände als nachteilig einzustufen, die potenzielle Käufer in Ihrer Kaufpreisfindung berücksichtigen werden.

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

#### Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des/r Bodenwerts/e (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:

<b>Sachwertverfahren (ImmoWertV)</b>	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>6</sup> kann insofern nicht in allen Schritten die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

<sup>6</sup> Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

#### 4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

##### Normalherstellungskosten/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																		
Instaltable Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	685	795	945	1.190	2.02	515	570	655	790	985	2.03	660	735	845	1.020	1.275
Reiheneinfamilienhäuser	3.01	575	640	735	865	1.065	3.02	490	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

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																		
Instaltable Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.13	665	740	850	1.025	1.295
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	685	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.205
Reiheneinfamilienhäuser	3.11	575	640	735	865	1.065	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht zurückgebaut	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																		
Instaltable Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	565	630	745	900	1.125	1.23	820	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	720	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.675
Reiheneinfamilienhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.325	3.22	515	570	665	790	990	3.23	810	900	1.015	1.250	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht zurückgebaut	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																		
Instaltable Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.235	1.510
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.150	1.415
Reiheneinfamilienhäuser	3.31	635	705	815	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für instaltable 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 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 Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,8		0,3	
Dach		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3	
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,3	0,7		
<b>Kostenkennwerte - Typ 1.01</b>	655 EUR/m <sup>2</sup>	725 EUR/m <sup>2</sup>	835 EUR/m <sup>2</sup>	1.005 EUR/m <sup>2</sup>	1.260 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwerte - Typ 1.03</b>	705 EUR/m <sup>2</sup>	785 EUR/m <sup>2</sup>	900 EUR/m <sup>2</sup>	1.085 EUR/m <sup>2</sup>	1.360 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwerte - Typ 1.33</b>	755 EUR/m <sup>2</sup>	838 EUR/m <sup>2</sup>	962 EUR/m <sup>2</sup>	1.159 EUR/m <sup>2</sup>	1.453 EUR/m <sup>2</sup>

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten wurde das Haus in verschiedene Gebäudekategorien (1.01, 1.03, 1.33) untergliedert.

Der Bereich der Garage wird dem Gebäudetyp 1,03 zugeordnet. Das Erdgeschoss (Garage) ist nicht ausgebaut, der darunter befindliche Bereich (UG/KG) hingegen ist ausgebaut. Der Gebäudetyp 1.03 (KG, EG mit Flachdach) ist somit annähernd identisch mit dem Unterschied, dass die Geschosse vertauscht sind (EG nicht ausgebaut = Garage, UG/KG = ausgebaut).

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	180 EUR/m <sup>2</sup>	0,55
Dach	15 %	112 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	11 %	89 EUR/m <sup>2</sup>	0,31
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	96 EUR/m <sup>2</sup>	0,35
Fußböden	5 %	39 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	80 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Heizung	9 %	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	48 EUR/m <sup>2</sup>	0,16
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>799 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,62</b>

Gebäudetyp 1.03

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	194 EUR/m <sup>2</sup>	0,55
Dach	15 %	121 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	11 %	96 EUR/m <sup>2</sup>	0,31
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	103 EUR/m <sup>2</sup>	0,35
Fußböden	5 %	42 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Heizung	9 %	81 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	52 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>861 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,62</b>

Gebäudetyp 1.33

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	216 EUR/m <sup>2</sup>	0,55
Dach	15 %	134 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	11 %	107 EUR/m <sup>2</sup>	0,31
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	115 EUR/m <sup>2</sup>	0,35
Fußböden	5 %	47 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	96 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Heizung	9 %	90 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	58 EUR/m <sup>2</sup>	0,16
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>959 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,62</b>

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude mit Zwischenbau/Garage ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche wie folgt:

$$(799 \text{ EUR/m}^2 \times 77 \%) + (861 \text{ EUR/m}^2 \times 16 \%) + (959 \text{ EUR/m}^2 \times 7 \%) = 820 \text{ EUR/m}^2.$$

### Korrekturen und Anpassungen

Die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sehen Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Für die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (2 WE) beträgt der Korrekturfaktor 1,05.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>7</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungstichtag 07.2025..... = 133,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: 133,6/70,9..... = 1,884

### Normalherstellungskosten/Kostenkennwert /Herstellungskosten

Der endgültige Kostenkennwert und die daraus resultierenden Herstellungskosten für das Wohngebäude ergeben sich mit den Eingangswerten und der in der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	820 EUR/m <sup>2</sup>
x Korrekturfaktor (2 WE)	1,05
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.622 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	418 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes mit Zwischenbau/Garage	677.996 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes mit Zwischenbau/Garage betragen zum Wertermittlungstichtag rund 677.996 EUR.

### Besondere Bauteile

Als besondere Bauteile / besondere bauliche Anlagen/Einrichtungen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Schleppdachgaube.....6.000 EUR
- Zwei Balkone.....10.000 EUR
- Festbrennstoffofen (Kachelofen).....7.000 EUR
- gesamt.....23.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur<sup>8</sup> auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,884 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

### **Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes mit Zwischenbau/Garage	677.996 EUR
+ Besondere Bauteile	23.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	700.996 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 700.996 EUR.

## 4.2.2 Alterswertminderung und 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 1982) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

## Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1982 fertig gestellt wurde (Bezugsfertigkeit). Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>9</sup>:

*„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am 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 **27 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 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 rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 27 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1982, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 27 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 43 \text{ Jahre} \\ 2025 - 43 &= 1982 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{10} \end{aligned}$$

<sup>9</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>10</sup> Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das 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.

### Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 27 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,386, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 61,4 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	700.996 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,386
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	270.584 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 270.584 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. folgende Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

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

##### Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktpassungsfaktor) 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 (Pflasterung, Anpflanzungen, Geräteabstellraum) einen Ansatz von 8.000 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	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

#### 4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, 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.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt hat eine Größe von 650 m<sup>2</sup>:

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) ..... : 380 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung ..... : Wohnbaufläche

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 700 m<sup>2</sup>, Bewertungsobjekt = 650 m<sup>2</sup>), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>11</sup> abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
650 m <sup>2</sup>	1,015
700 m <sup>2</sup>	1,01

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

$$380 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,015}{1,010} \approx 382 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Grundstück des Bewertungsobjekts:

Bodenrichtwert	382 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstückgröße	650 m <sup>2</sup>
= Bodenwert gerundet	248.300 EUR <b>248.000 EUR</b>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 248.000 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	700.996 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,386
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	270.584 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	248.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	533.584 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 533.584 EUR.

<sup>11</sup> vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

#### 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Allgemein

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

##### Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1983	Standardstufe	2,7
Grundstücksgröße	758 m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche	262 m <sup>2</sup>

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 533.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (382 EUR/m<sup>2</sup>) und der Standardstufe (2,62), ein Sachwertfaktor von rund 0,96 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 4 % vom vorläufigen Sachwert)<sup>12</sup>.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Hansestadt Buxtehude für das Teilmarktsegment (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser) kann aufgrund der Nähe zur Hansestadt Hamburg am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen (Nachfrage/Angebot) eingestuft werden, jedoch ist seit Mitte 2022 eine nachlassende Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau vorhanden. Folgende objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

##### positiv

- Lagemerkmale (durch die Topografie ist eine unverbaubare Aussicht gegeben)

##### negativ

- unebenes und schlecht nutzbares Grundstück (Hanglage)
- Unterhaltungsrückstände vorhanden
- Risikofaktor für die vorhandene Baugenehmigung (Anbau / Geräteunterstand)

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objektbezogenen Sachwertfaktor in Höhe von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Faktoren, überwiegen und der Verkehrswert/Marktwert durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

<sup>12</sup> vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser)

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	533.584 EUR
x	Sachwertfaktor	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	479.700 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 479.908 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da die wertrelevanten Faktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt werden konnten.

#### 4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	479.700 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Sachwert gerundet	479.700 EUR <b>479.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 479.000 EUR.

## 4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche) durchgeführt (indirekte Vergleichswertermittlung). Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 833 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 380 EUR/m<sup>2</sup>)<sup>13</sup> und des bewertungsrelevanten Baujahres (1982) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 3.033 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>14</sup>.

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	Lage (BRW)	350 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>		

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

Wohnfläche (197 m<sup>2</sup>)..... = 0,86      Grundstücksgröße (650 m<sup>2</sup>)..... = 0,955

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	3.033 EUR/m <sup>2</sup>
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,86
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,955
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.491 EUR/m <sup>2</sup>
x	Wohnfläche	197 m <sup>2</sup>
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	490.727 EUR
x	Marktanpassung <sup>15</sup>	0,97
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	476.005 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Vergleichswert gerundet	476.005 EUR <b>476.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 476.000 EUR und liegt rund 14.000 EUR ( $\pm$  rund 0,8 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (479.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass 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, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

<sup>13</sup> Der Maximalwert für den Bodenrichtwert beträgt EUR 350.

<sup>14</sup> vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2025](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2025)

<sup>15</sup> Die Marktanpassung erfolgt für die wertrelevanten Einflussfaktoren (Unterhaltungsrückstände, fehlende Baugenehmigung (Anbau/ Unterstand), da diese Faktoren noch nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten sind,

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt (Leerstand seit rund 4 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 gewonnenen Eindrücken während des Ortstermins, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück/ in dem Bereich des Bewertungsobjekt geführt wird.

### d) Sind Maschinen / Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden?

Es sind/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 Wohngebäudes des Bewertungsobjekts wurde, gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, noch kein Energieausweis (§§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>16</sup>.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.07.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und/oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude vom 10.07.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

---

<sup>16</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/ 2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

## Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

### Definition:

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

### Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage mit angebauten geräteabstellraum – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten in der Regel 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 Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis überschlägig.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG), des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage mit angebauten geräteabstellraum, gelegen in der Straße „Eidechsenstieg“ 15 in 21614 Buxtehude - zum Wertermittlungstichtag 30. Juli 2025 mit rund

**479.000 EUR**

angenommen werden.

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

<b>lfd.-Nr. 1-</b>	<b>Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>
--------------------	------------------------------------	--------------

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

Agathenburg/Hamburg, den 13. September 2025



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