



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Einfamilien-
wohnhaus, einem Nebengebäude (Garage/
Schwimmbad), einer Doppelgarage und ei-
nem Unterstand

Adresse: Neue Straße 4
21702 Ahlerstedt / Kakerbeck

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 5/21 (Aktualisierung)

Auftrags-Nr.: 25/049

Tag der Gutachtenerstattung: 21. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag: 01. Juli 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 69.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten.....	11
3.2 Rechtliche Situation.....	13
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung.....	22
3.4 Beurteilung	30
4 Wertermittlung	31
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2 Sachwertermittlung	32
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
4.2.2 Alterswertminderung.....	37
4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen	39
4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	40
4.2.5 Bodenwert	40
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	41
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	41
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	43
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43
4.2.10 Sachwert	44
4.3 Liquidationswertverfahren	45
4.3.1 Bodenwert	45
4.3.2 Freilegungskosten.....	45
4.3.3 Vorläufige Liquidationswert	46
4.3.4 Marktanpassung	46
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert	47
4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	47
4.3.7 Liquidationswert	47
5 Fragen des Gerichts	48
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	49

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

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Garage/ Schwimmbad), einer Doppelgarage und einem Unterstand
Aufteilung	Teilkeller: Kellerraum, Heizung Erdgeschoss: 6 Zimmer, Küche, Bad/WC, Dielen, Flur, Schwimmbad, etc. Dachgeschoss: 6 Zimmer, Bad/WC, Vorraum/Diele, Abstellräume
Lage / Anschrift	Neue Straße 4, 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht) – 10 K 5/21

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	01. Juli 2025
Abschluss der Recherchen	18. Juli 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / wertrelevantes Baujahr	um 1920 / 1995
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 40 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	603 m²
Wohnfläche / Nutzfläche	393 m² / 42 m²
Anzahl der Zimmer	12
Kfz-Stellplätze (Garagen / Unterstand, Freiplätze)	6 – 7 Stück
Grundstücksgröße	2.102 m²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.253.514 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,571
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	715.756 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR
Bodenwert	130.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	864.756 EUR
Sachwertfaktor	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	691.805 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-628.000 EUR
Sachwert	rund 64.000 EUR

Ergebnis der Liquidationswertermittlung (§ 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV)	
Bodenwert	130.000 EUR
Freilegungskosten	-70.000 EUR
Vorläufiger Liquidationswert	60.000 EUR
Marktanpassungsfaktor	1,15
Vorläufiger marktangepasster Liquidationswert	69.000 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Liquidationswert	rund 69.000 EUR

Verkehrswert / Marktwert	rund 69.000 EUR
---------------------------------	------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, das mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Garage/Schwimmbad), einer Doppelgarage und einem Unterstand bebaut ist.

Das Wohngebäude wurde ursprünglich als Schulgebäude mit Wohnbereich genutzt und im Laufe der Zeit umgenutzt und erweitert. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht abschließend ermittelt werden, aufgrund der durchgeführten Recherchen, etc. aber mit um 1910/20 angenommen werden. Die Nebengebäude (Schwimmbad/Garage und Doppelgarage) wurden 1972 bzw. 1976 errichtet. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand).

Besonderheit im vorliegenden Bewertungsfall:

Bei dem vorliegenden Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine Aktualisierung des ursprünglichen Verkehrswertgutachtens vom 01. Dezember 2021 (Wertermittlungstichtag 27. Oktober 2021).

Grundlage des vorliegenden Verkehrswertgutachtens (Aktualisierung) bilden das Verkehrswertgutachten vom 01. Dezember 2021, die Recherchen in Bezug auf die aktuellen Grundstücks-/Gebäudegegebenheiten, die rechtlichen Gegebenheiten und die Marktsituation, etc., die für die vorliegende Wertermittlung überprüft und wenn erforderlich angepasst wurden.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 5/21
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 16. Mai 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind

Wichtige Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 01. Juli 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Zwangsverwalter
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 01. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 18. Juli 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Kakerbeck - Blatt: 442

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.: 1
 Gemarkung Kakerbeck
 Flur 2
 Flurstück/e- Nr. 70/6
 Wirtschaftsart Hof-/Gebäudefläche
 Lage Neue Straße 4
 Größe 2.102 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 5/21)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen²

- Grundbuchauszug vom 20.09.2021
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 05.10.2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.10.2021
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Bauplanungsabteilung der Verwaltung des Landkreises Stade vom 04.10.2021
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (13.10.2021)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld (Gemeinde Ahlerstedt) in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 04.10.2021
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 14

² In Bezug auf die im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Verkehrswertgutachtens (2021) erteilten Auskünfte durch die zuständigen Behörden / Institutionen wird davon ausgegangen, dass sich diesbezüglich keine Veränderungen ergeben haben und insbesondere die rechtlichen Zustände unverändert sind und somit auf das vorliegende Gutachten übertragen werden.

- 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 die während des Ortstermins erteilt wurden

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.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/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
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die 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

³ Mit Inkrafttreten 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.

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.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

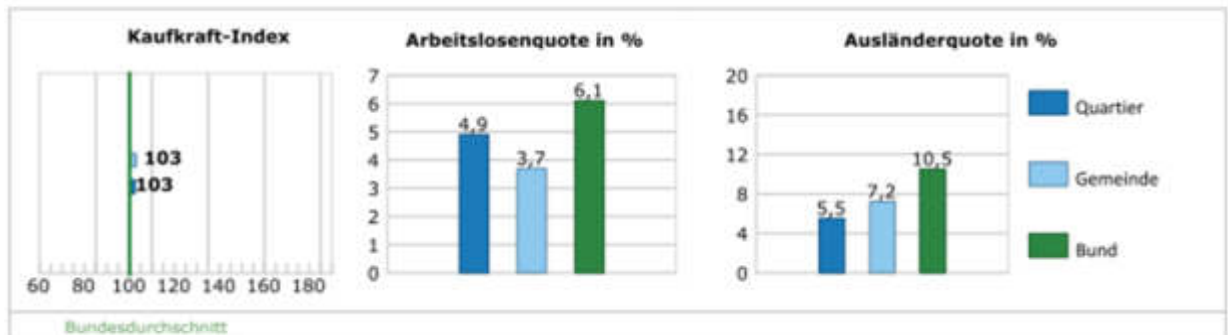
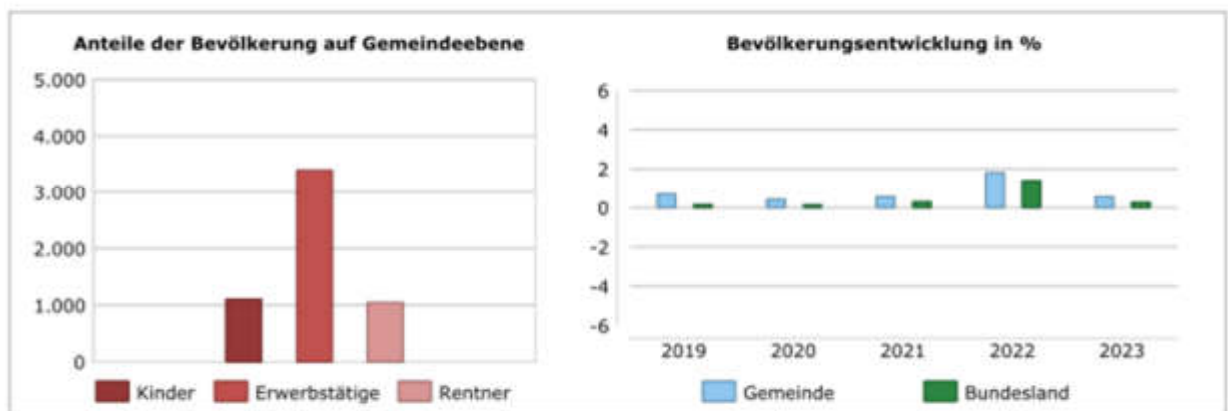
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (118,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Buxtehude, Hansestadt (17,7 km) Luftlinie

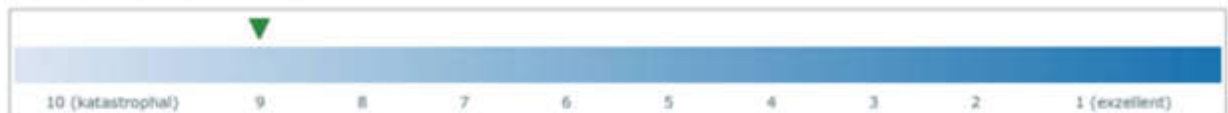
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.545	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.035
Haushalte (Gemeinde)	2.217	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.933



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum..... ca. 78 km
 - Bremen..... ca. 87 km
 - Stade..... ca. 22 km
 - Buxtehude..... ca. 22 km
 - Harsefeld..... ca. 6 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Horneburg (14,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bargstedt (3,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (36,4 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (44,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kakerbeck, Alte Dorfstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)**

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.

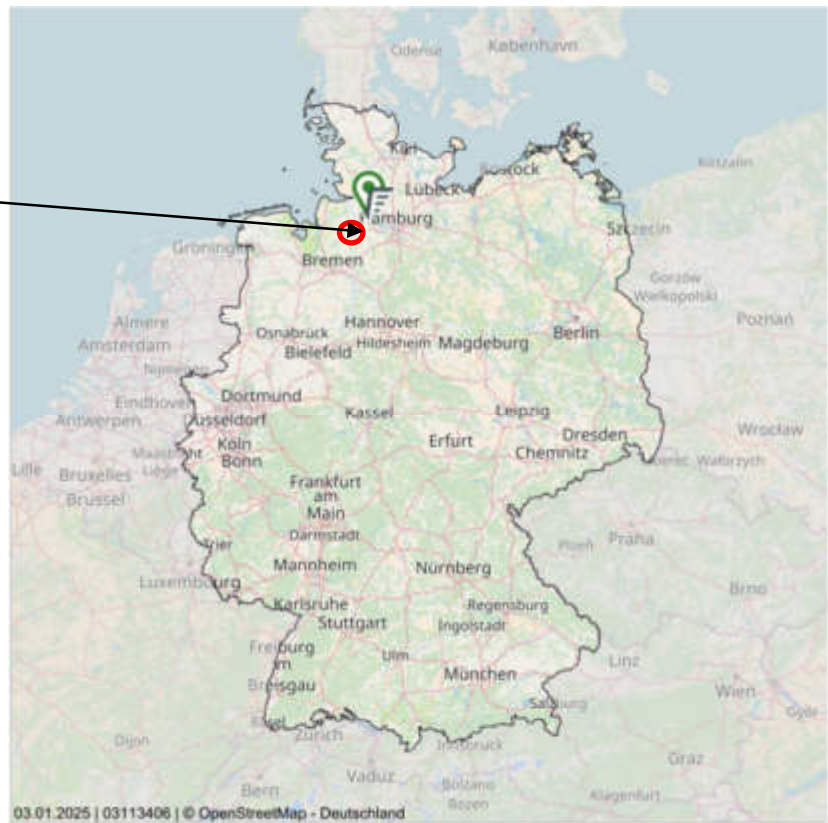
**Allgemein – Samtgemeinde Harsefeld mit Ahlerstedt/Kakerbeck**

Die Samtgemeinde Harsefeld liegt im südlichen Teil des Landkreises Stade und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Sie wurde im Jahre 1972 im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform gebildet und besteht aus dem Flecken Harsefeld und den Gemeinden **Ahlerstedt**, Bargstedt und Brest. Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde ist in Harsefeld. Die Gemeinde Ahlerstedt besteht aus dem Hauptort Ahlerstedt, Ahrensmoor, Ahrenswolde, Bokel, **Kakerbeck**, Oersdorf, Ottendorf und Wangersen.

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinderegion wird überwiegend durch die Landwirtschaft, von kleineren und mittelständigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes, dem Handel sowie der Logistik- und Dienstleistungsbranche geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Harsefeld (mit Ahlerstedt) bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 8) eingestuft / prognostiziert.

Großräumiger Übersichtsplan

Ahlerstedt/Kakerbeck



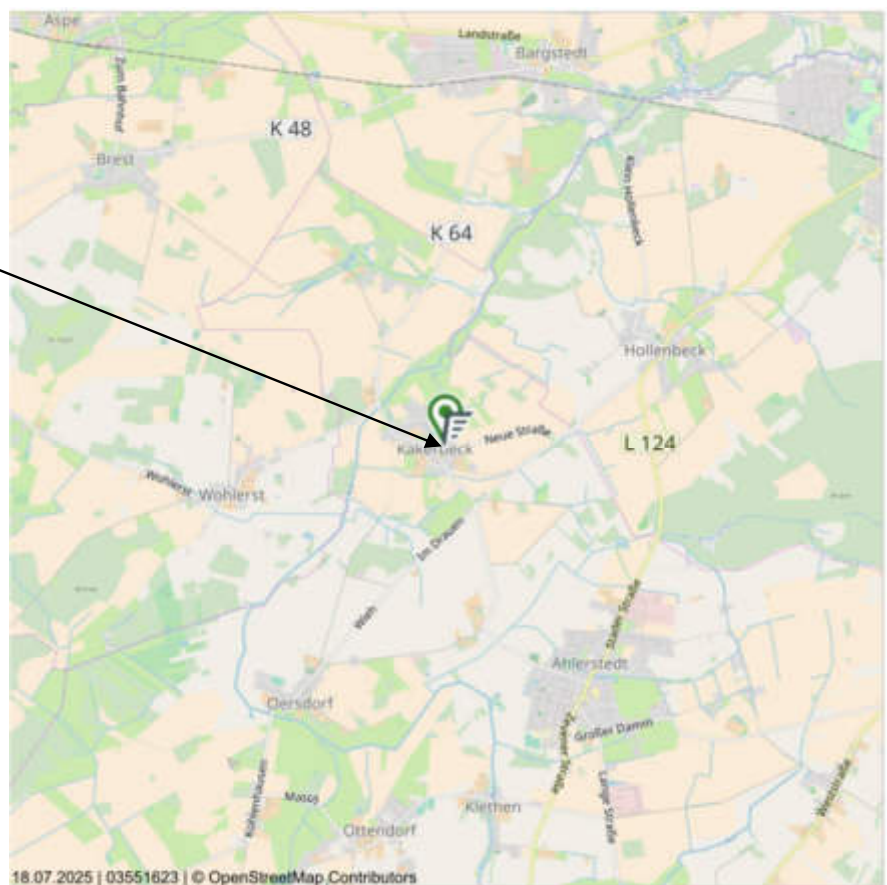
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Neue Straße“ im Randbereich des Ahlerstedter Gemeindeteils Kakerbeck, mit einer gemischten Umgebungsbebauung (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftliche Hofstelle).

Örtlicher Übersichtsplan

Neue Straße 4
21702 Ahlerstedt/Kakerbeck



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich insgesamt drei Garagen und Kfz-Abstellmöglichkeiten im linksseitigen Bereich des Wohngebäudes (Unterstand/Freiplätze). Die Doppelgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur über die Rasenfläche erreichbar. Im öffentlichen Straßenraum („Neue Straße“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Ahlerstedt, Harsefeld und weitläufiger in Stade bzw. Buxtehude ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der „Neue Straße“ handelt es sich um eine innerörtliche Durchgangsstraße (K 47) mit einer normalen / geringen Verkehrsfrequenz. Störende Immissionseinwirkungen, die über das Übliche eines ländlich geprägten Gebiets hinausgehen, konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

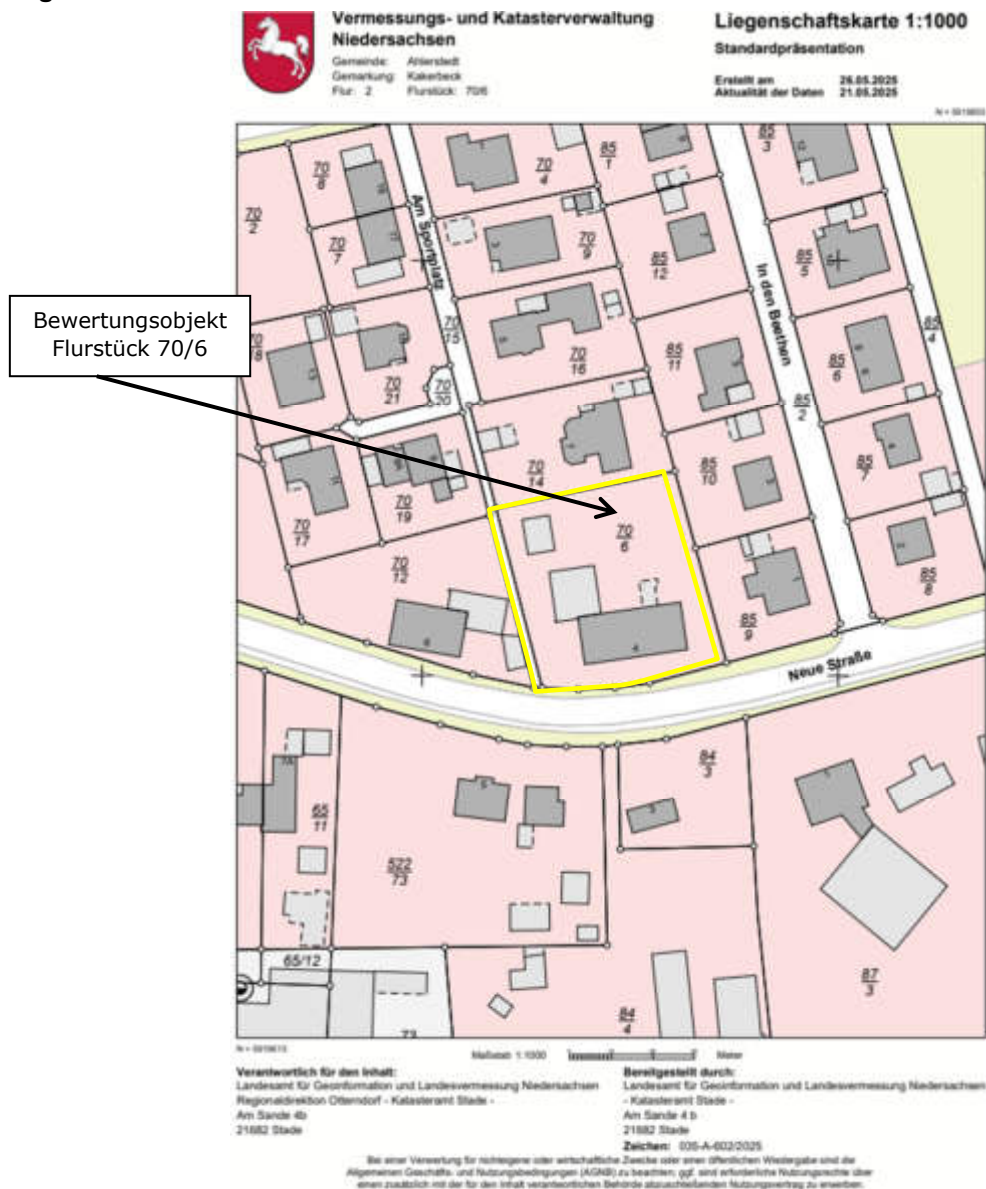
Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer gemischten Umgebungsbebauung
- ländlich geprägte Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht festgestellt 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

Liegenschaftskarte

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße	2.102 m ² (Flurstück 70/6)
Zuschnitt/e	überwiegend regelmäßig / winklig
Topographie	eben, vom Straßenbereich aus geringfügig abfallend

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) 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 05.10.2021, bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Für das Grundstück liegt zwar ein Eintrag über die (ehemalige) Ansiedlung eines Transportkistenbaus vor, jedoch begründet dieser Eintrag keinen automatischen Verdacht auf Altlasten.

Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet⁴.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende 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.)

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Situation

Bauplanung-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Bauplanungsabteilung des Landkreises Stade, „Digitale Bebauungspläne“ für den Stade, etc.) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

- Nr. 313/65 vom 17.02.1965 – Einbau eines unterirdischen Öltanks (5.000 Liter)
- Nr. 3717/72 vom 13.12.1972 – Errichtung eines Schwimmbades und einer Garage mit Abstellraum mit Nachtrag – Einbau einer Ölheizungsanlage. Die Schlussabnahme der Maßnahmen (Schwimmbad, Garage, Ölheizung) erfolgte am 23.09.1976
- 3645 vom 11.12.1973 – Einbau eines 10.000 Liter Kunststoff-Erdtanks
- Nr. 2673 vom 14.10.1976 – Neubau einer Garage. Die Schlussabnahme erfolgte am 25.05.1978

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des heutigen Wohngebäudes waren in der Bauakte nicht vorhanden. Weiterhin waren auch keine Unterlagen für den Unterstand (linksseitiger Grundstücksbereich) und eine Überdachung im Terrassenbereich (rückwärtig) vorhanden.

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprechen und am Wertermittlungsstichtag ein sogenannter Bestandsschutz unterstellt werden kann. Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes wird mit um 1920/30 unterstellt.

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannten baulichen Anlagen oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würdige diesen Umstand, d. h., das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 36) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine (begünstigten) Baulasten auf den Nachbargrundstücken vorhanden / 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 Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Samtgemeinde Harsefeld vom 04.10.2021, sind keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück des Bewertungsobjekts mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge / Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war / ist gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 20.09.2021 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 5/21) vom 23.08.2021 – dieser Eintrag ist generell nicht wertrelevant - eingetragen. Weitere Eintragungen sind / waren nicht vorhanden.

Erschließung

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

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1920/30 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit umgenutzt/erweitert/modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Wohngebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand, Maßnahmen (Dämmung, Erneuerung der Heizungsanlage, etc.) erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes jedoch in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-/) Energiekosten 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.

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie G/H der energetischen Skala innerhalb eines Energieausweises (§§ 79 GEG ff)) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

Mietverhältnisse

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

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	- ursprüngliches Baujahr des Wohngebäudes um 1920/30 (Annahme) 1973 - 1976 Errichtung eines Schwimmbades mit Garage und Abstellbereich 1976 Neubau einer Garage
Wohneinheit/en	1 Stück
Baukonstruktion	- Freistehendes Zweifamilienwohnhaus (Teilkeller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und Dachraum/Spitzboden) - Fundamente/Sohle in Beton bzw. dem ursprünglichen Baujahr entsprechend - Ein- oder zweischaliges Außenmauerwerk, Fassade in Sichtmauerwerk oder mittels Vorhangfassade (Kunststoff) mit Dämmung - Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion - Geschossdecken in Massivausführung (Teilkeller/Erdgeschoss) oder in Holzbalkenkonstruktion (EG/DG, DG/SPB) mit Zwischensparrendämmung, Estrich und Ober-Belag - Krüppel-Walmdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster, Dachentwässerung überwiegend in Stahl-/Zinkausführung - Massiv gemauerter Schornsteinzug - Nebengebäude (Schwimmbad/Garage, Garage) mit Sichtmauerwerk, Flachdachkonstruktionen mit Bitumenbahnabdichtung, umlaufende Blenden, Metallschwingtore
Außenanlagen	- Zuwegung/en, Terrasse, etc. gepflastert (Verbund, großformatig) - Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche - Einfriedung mit Zaun/Hecke - Podest-/Stufe mit Klinker-Belag und Überdachung (Gebäude) im Eingangsbereich - Überdachung/massive Aufmauerung (Terrassenbereich) - Unterstand in Holzständerkonstruktion mit seitlichen Verkleidungen, Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung (vorderer Grundstücksbereich)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-/Straßenansicht I



Vorder-/Straßenansicht II



Rückwärtige Ansicht



Seitliche Ansicht



Eingangsbereich



Unterstand (straßenseitig)



Garage/Schwimmbad



Schwimmbad (rückseitig)



Doppellgarage (rückwärtig)



Grundstücksbereich (rückwärtig)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	- TK: Rohmauerwerk verputzt/gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, sanitäre Bereiche (WC, Küche) teilweise gefliest - DG: verputzt/tapeziert/gestrichen, sanitäre Bereiche gefliest
Decken	- TK: Rohdecke – gestrichen - EG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung - DG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung
Bodenbeläge	- TK: Rohfußboden/Klinker - EG: Holzdielen-, Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag - DG: Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag - Dachraum: Roh-Holz-Belag
Innentreppen	- Massivtreppe (TK/EG) mit Klinkerplatten-Belag - angewendelte, geschlossene Holztreppe (EG/DG) - Anstellleiter (DG/SPB)
Fenster /-türen	ein-/zweiflügig in Kunststoff- oder Metallrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1974 erneuert), teilweise Schiebeelemente, in den Giebelbereichen teilweise Holzrahmenkonstruktionen mit Zweischeibenverglasung, Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion
Türen	- Ein- und/oder zweiflügelige Gebäudeeingangstüren in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung/en, teilweise Oberlichter - Gestrichene, furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne mit Abtrennung, zwei Waschbecken - Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne, Waschbecken
Haustechnik	- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher), 10.000 Liter Erdtank - Radiatoren-, Flach-/Plattenheizkörper - Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) mit Zähleranlagen - Elektrische Unterverteilung / Absicherung - Küchenmöbel (EG) - SAT-TV Empfangsanlage - Kaminofen mit Edelstahlschornstein im des Schwimmbades Schwimmbad - Festbrennstoffofen (Kachelofen) - Schwimmbad im Bereich des Nebengebäudes mit technischer Installation

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen der Gebäude des Bewertungsobjekts (Wohnhaus/Garage/n, Schwimmbad) wurde durch den Zwangsverwalter am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Zimmer (EG)	Zimmer (EG)
Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.	
Bad/WC (EG)	Küche (EG)
Flurbereich (EG)	Schwimmbad (EG)
Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.	
Treppe EG/DG	Zimmer (DG)
Zimmer (DG)	Bad/WC (DG)

Heizung (TK)	Kellerbereich
--------------	---------------

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand der Gebäude und der baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag insgesamt in einem stark zurückgehaltenen Unterhaltungszustand und entsprachen/ entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse. Es sind/waren umfangreiche Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die aus Sicht von wirtschaftlich rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern beseitigt werden müssen, um eine weitere zukünftige Nutzung der Gebäude / baulichen Anlagen zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Fassade des Wohngebäudes muss teilweise ausgebessert werden.
- Die Dacheindeckung und die Dachentwässerungsanlage/n müssen überprüft/erneuert werden.
- Die Fenster (mit Dachflächenfenster) und die Eingangstüren müssen erneuert werden.
- Die Heizungsanlage (Brenngerät, Rohre, Heizkörper) muss komplett erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrizität, Wasser) bedarf einer Überholung/Erneuerung.
- Die sanitären Bereiche (Bad/WC) müssen erneuert werden.
- Im Innenbereich sind umfangreiche Maßnahmen an den Wand-, Decken-, Fußboden-Belägen erforderlich.
- Die Dachkonstruktionen der Nebengebäude (Schwimmbad/Garage, Doppelgarage) sind abgängig und müssen komplett erneuert werden. In den Innenbereichen sind Wassereintritte vorhanden, die zu Folgeschäden geführt haben.
- An den Außenanlagen ist ein erheblicher Unterhaltungs-/Pflegerückstand vorhanden, hier sind Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen (Dämmung des Daches, der Fassade) denkbar/erforderlich.

Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen

Potentielle Käufer des Bewertungsobjekts würden bei einer vernünftigen Handlungsweise die vorgenannten Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchführen. Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung mit einer grundlegenden Modernisierung/Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Modernisierungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Sanierungs-/Modernisierungsplans erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung/Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 (gehobene Ausstattung) EUR/m² Wohnfläche⁶ angesetzt werden.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards des Gebäudes, der Gebäudestruktur, etc. halte ich im vorliegenden Fall einen Ausgangswert in Höhe von rund 800 EUR/m² Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei

⁶ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn-Nr. 157 ff – die Spanne bezieht sich auf Auswertungen des Jahres 2013

einer Komplettsanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit rund 40 Jahren⁷ angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungsstichtag indiziert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein relativer Ansatz in Höhe von rund 1.454 EUR/m² Wohnfläche am Wertermittlungsstichtag ergibt.⁸ Die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **571.000 EUR**⁹ geschätzt (Wohnfläche rund 393 m² x 1.454 EUR/m²), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Ausbesserung der Fassade50.000 EUR
2. Maßnahmen an der Dacheindeckung40.000 EUR
3. Austausch der Fenster mit Außentüren70.000 EUR
4. Erneuerung der Heizungsanlage (Brenngerät, Leitungen, Heizkörper)80.000 EUR
5. Erneuerung der technischen Installation.....120.000 EUR
6. Erneuerung der sanitären Anlagen25.000 EUR
7. Anteilige Neugestaltungsmaßnahmen (Wand/Boden/Decke, Innentüren)....90.000 EUR
8. Maßnahmen an den Nebengebäuden81.000 EUR
9. Neugestaltung/Überarbeitung der Außenanlagen15.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt.

Erfahrungsgemäß kann der Kostenrahmen je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird bzw. werden muss.

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird, d. h., dass die in den Gebäuden bzw. auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände/Materialien, etc. noch entsorgt/geräumt werden.

Sollte dies nicht erfolgen, müssen die Räumungsmaßnahmen in Verbindung mit den erforderlichen Kosten von/durch die neuen Eigentümer durchgeführt/getragen werden.

⁷ vgl. Kapitel 4.2.2, Seite 37/38

⁸ 800 EUR/m² x 135,2/74,4 (1,817) = 1.454 EUR/m²

⁹ Diese Kosten entsprechen rund 47 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = 1.218.485 EUR) der baulichen Anlagen und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die wertrelevante Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit rund 40 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Nutzungsdauer erfahren, an denen keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen (können).

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade entnommen bzw. durch den Unterzeichner überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse/Schnitte/Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen der Bauakte entnommen bzw. durch den Unterzeichner angefertigt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung / Übersicht. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners 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 Bereiche erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	- Kellerraum/Vorratsraum - Heizung		26,21 m² 16,05 m² } rund 42 m ²
Erdgeschoss	Wohn-/Esszimmer	42,01 m ²	} rund 232 m²
	Zimmer	41,72 m ²	
	Zimmer	18,36 m ²	
	Zimmer	16,73 m ²	
	Zimmer	11,90 m ²	
	Zimmer	23,38 m ²	
	Küche	18,39 m ²	
	Bad/WC	7,25 m ²	
	Diele I	20,74 m ²	
	Diele II	9,10 m ²	
	Flur	4,98 m ²	
	Vorraum/KG-Treppe	8,50 m ²	
	Abstellraum	5,99 m ²	
	Abstellraum	2,83 m ²	
Dachgeschoss	Zimmer	43,74 m ²	} rund 161 m²
	Zimmer	12,55 m ²	
	Zimmer	16,82 m ²	
	Zimmer	10,72 m ²	
	Zimmer	21,92 m ²	
	Dusche/WC	2,79 m ²	
	Flur / Diele	38,83 m ²	
	Abstellraum	13,81 m ²	
	Wohnfläche gesamt	rund 393 m²	-
	Nutzfläche gesamt	-	rund 42 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 393 m² und die Nutzfläche rund 42 m². Es handelt sich um Fertigmaße (Aufmaß). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Schwimmbad/Garage mit Abstellbereich) beträgt rund 110 m² und die Nutzfläche der Doppelgarage (rückwärtig) rund 43 m².

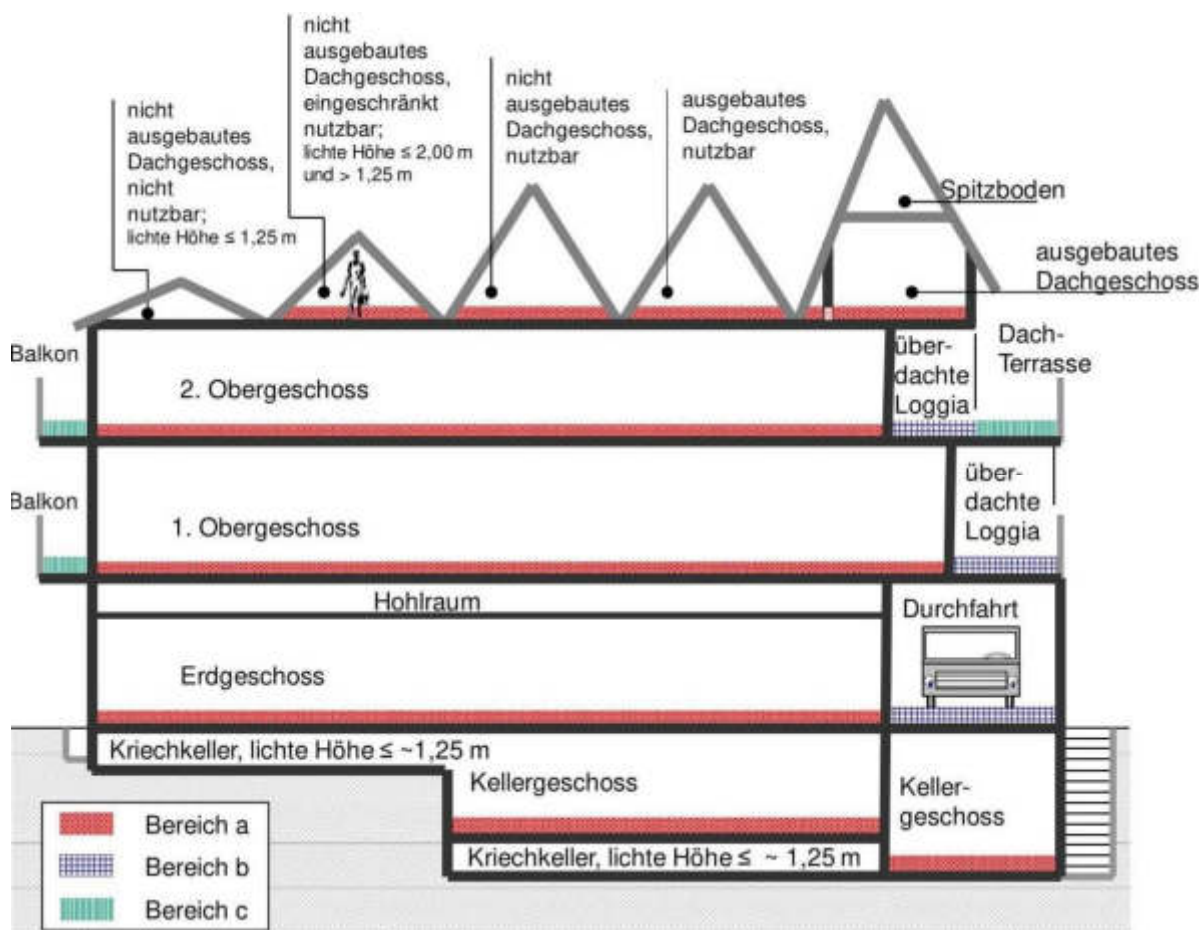
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

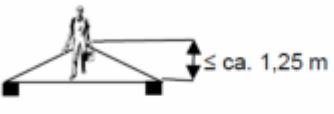
Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV / ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind,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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der ImmoWertV 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: ¹⁰

¹⁰ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Teilkeller	ca.	59 m ²
Erdgeschoss	ca.	272 m ²
Dachgeschoss	ca.	272 m ²
gesamt	ca.	603 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 603 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

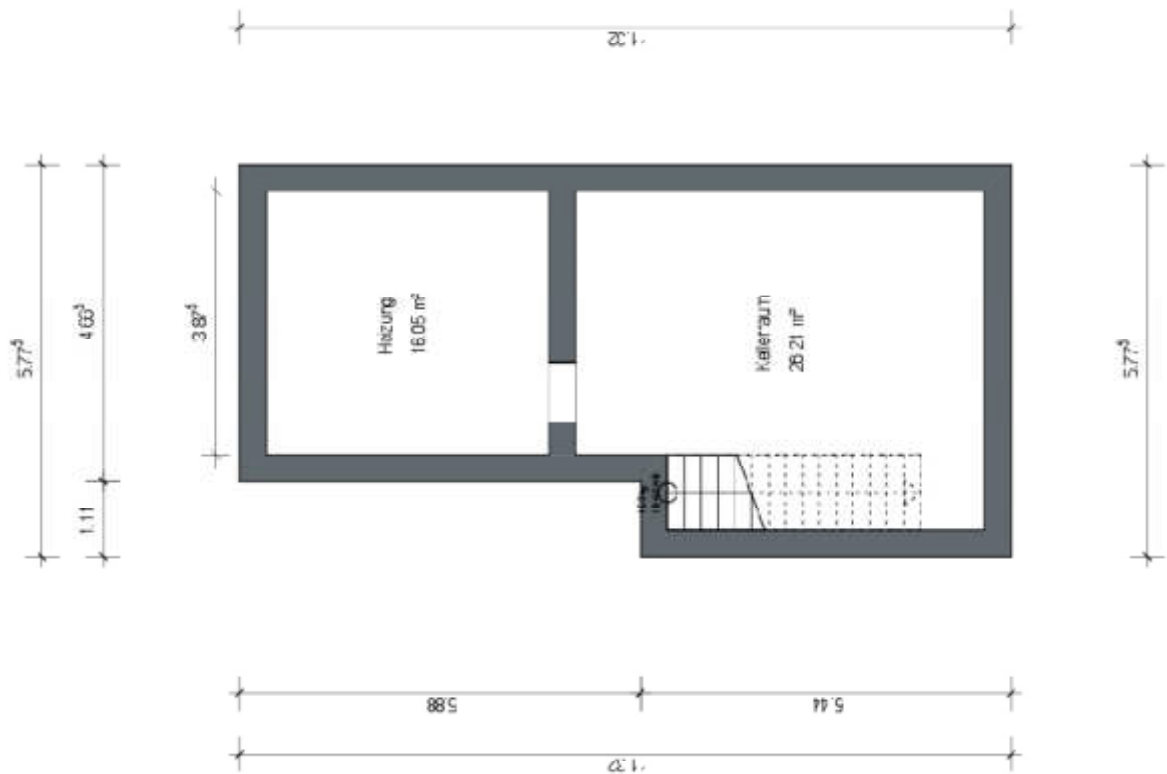
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Überdachung im Terrassenbereich und der Edelstahl-schornstein mit Kaminofen im Garagenbereich berücksichtigt werden.
- Für das Nebengebäude (Schwimmbad/Garage), die Doppelgarage im rückwärtigen Bereich und den Unterstand erfolgt jeweils eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundflächen (BGF) des Nebengebäudes (Schwimmbad/Garage) beträgt rund 132 m², der Doppelgarage rund 51 m² und des Unterstandes (linksseitig/vorderer Bereich) rund 32 m².

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägige)

Bebaute Fläche: 487 m² (Wohnhaus/Nebengebäude/Garage/Unterstand)
 Grundflächenzahl: 0,23 (Wohnhaus/Nebengebäude/Garage/Unterstand)
 Geschossflächenzahl: 0,30 (Wohnhaus/Nebengebäude/Garage/Unterstand)

Grundrisse / Schnitt / Ansichten

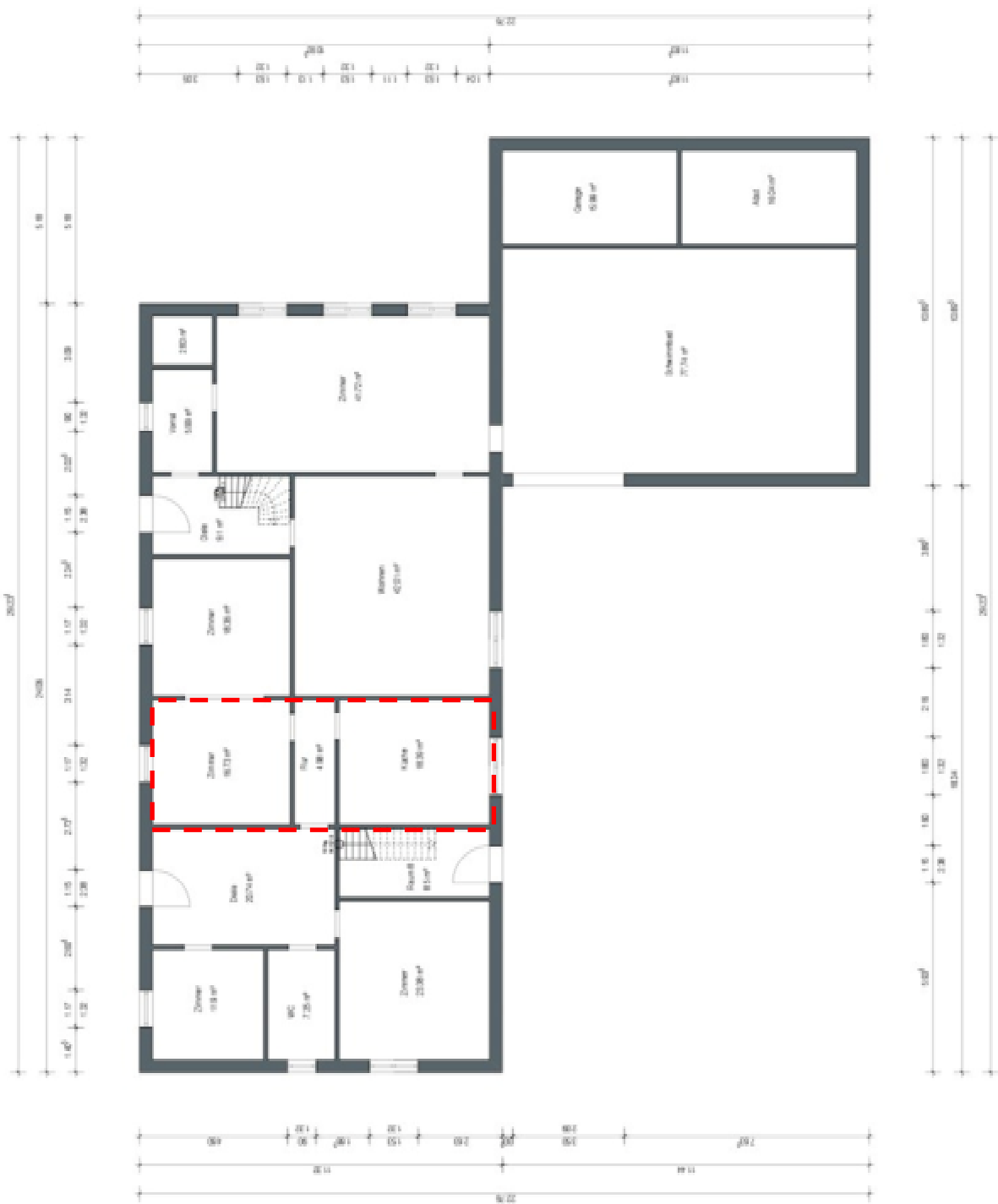
Grundriss Teilkeller (Wohngebäude)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

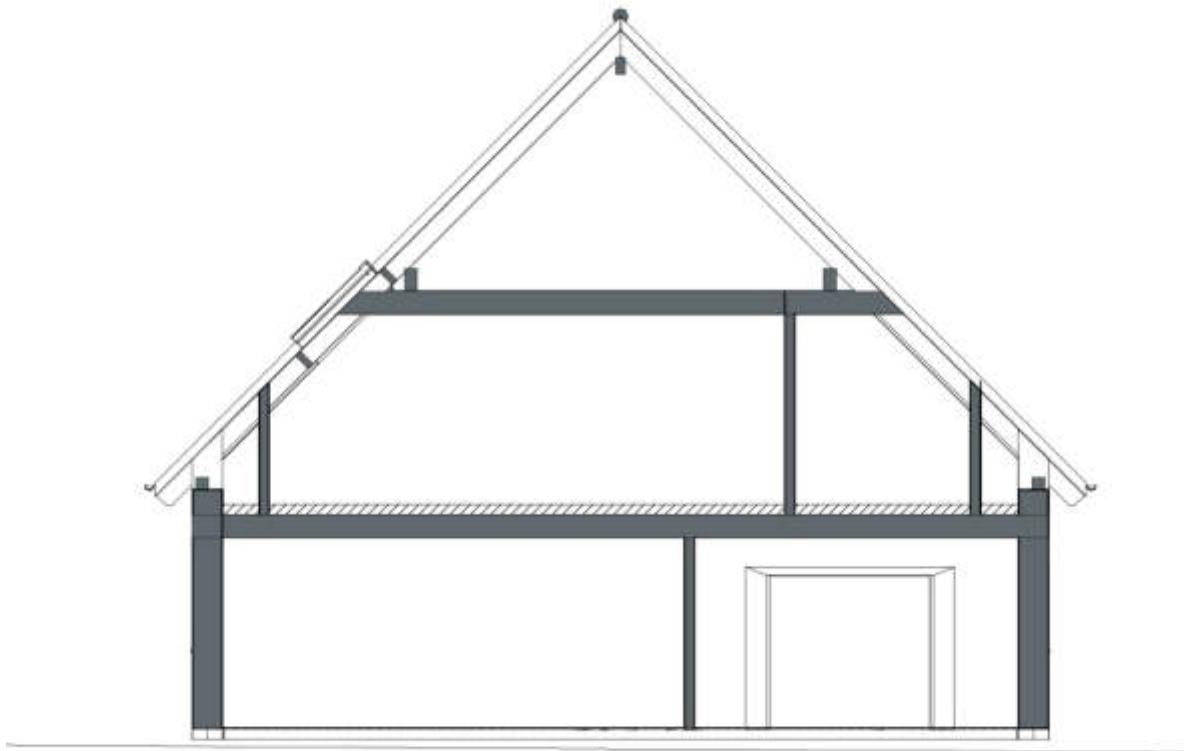
Grundriss Erdgeschoss (Wohngebäude)

Bereich der unterkellert ist

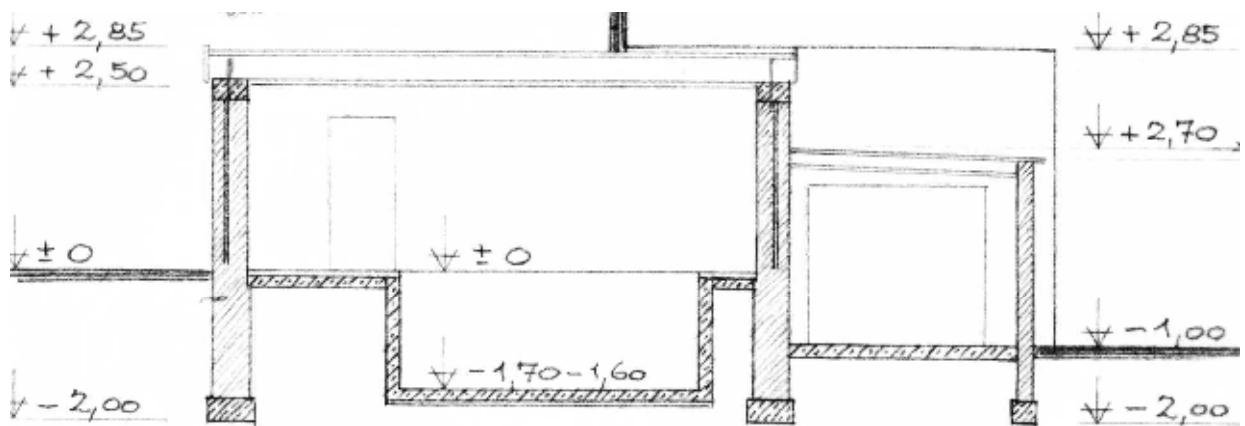


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt (Wohngebäude)



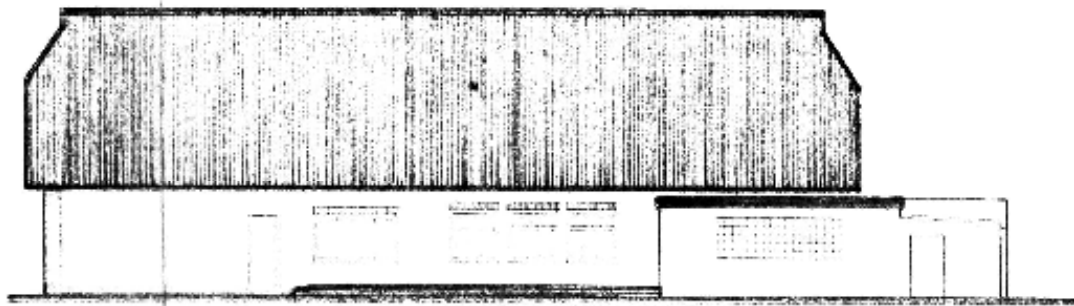
Schnitt (Garage/Schwimmbad)



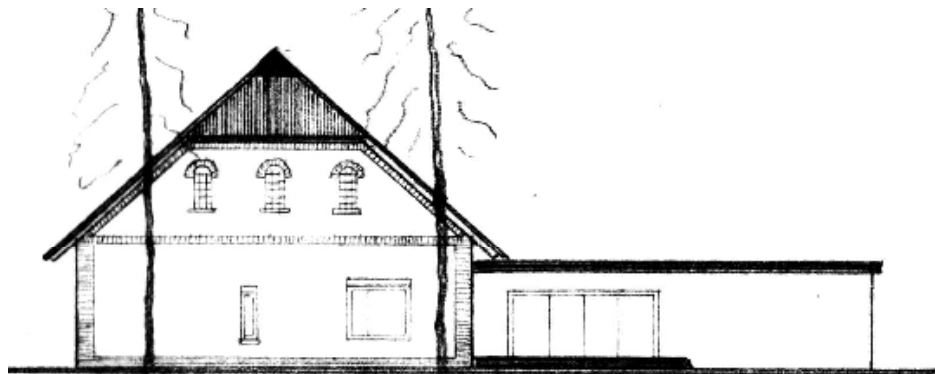
SCHNITT A-B M. 1:100

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

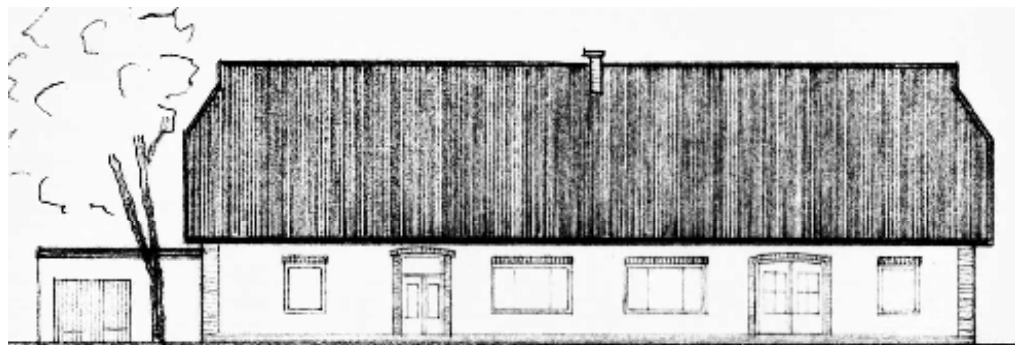
Ansicht Wohngebäude



NORDEN



OSTEN



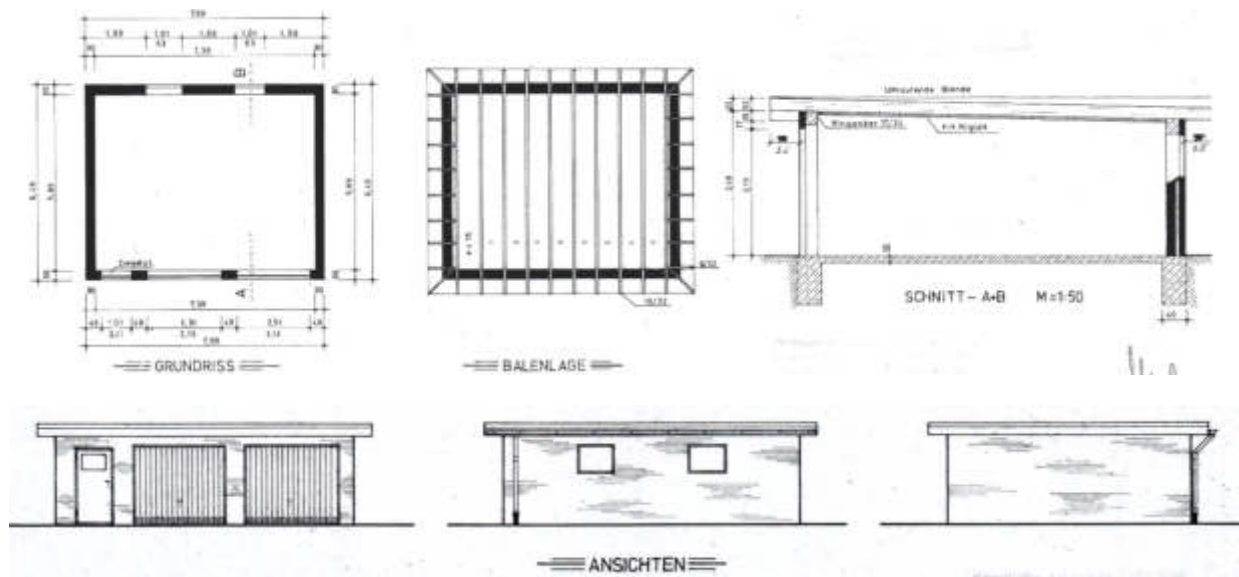
Luftbildaufnahme
SÜDEN



WESTEN

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Doppelgarage (rückwärtig)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, das mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Garage/Schwimmbad), einer Doppelgarage und einem Unterstand bebaut ist.

Das Wohngebäude wurde ursprünglich als Schulgebäude mit Wohnbereich genutzt und im Laufe der Zeit umgenutzt und erweitert. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht abschließend ermittelt werden, aufgrund der durchgeführten Recherchen, etc. aber mit um 1910/20 angenommen werden. Die Nebengebäude (Schwimmbad/Garage und Doppelgarage) wurden 1972 bzw. 1976 errichtet. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäudekonzeption (Bauweise, Ausstattung, Grundrissgestaltung/Aufteilung, Zustand, etc.) des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes insgesamt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (größere Einfamilienwohnhäuser). Für eine weitere/zukünftige Nutzung sind umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, die einer Komplettsanierung entsprechen. Aufgrund der Gebäudekonzeption ist aber auch nach einer erfolgten Revitalisierung nur eine eingeschränkte Verbesserung der Grundrissgestaltung möglich, jedoch besteht die Möglichkeit eine Aufteilung des Gebäudes in 2 Wohnbereiche (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (EG-rechtsseitig) vorzunehmen.

Unter kritischer Würdigung kann somit davon ausgegangen werden, dass potentielle Kaufinteressenten des Bewertungsobjekts ihre Kaufpreisfindung unter dem Gesichtspunkt verfolgen, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies bedeutet, dass das/die vorhandene/n Gebäude/bauliche Anlagen abgerissen werden (Liquidation), um eine Neubebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Harsefeld mit Ahlerstedt / Kakerbeck am Wertermittlungstichtag, muss insgesamt von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in den vorhandenen objektbezogenen Gegebenheiten (Stichwort: Komplettsanierung in Verbindung mit dem damit verbundenen Risiko) sowie der allgemeinen Marktsituation (Angebot/Nachfrage bei einem gesunkenen Preisniveau).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle 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 zunächst mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorhandenen Gebäudekonzeption, in Verbindung mit dem Zustand des Gebäudes/der baulichen Anlagen, für eine weitere wirtschaftliche Nutzung zwingend umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind und demzufolge potentielle Käufer des Bewertungsobjekts ihre Kaufabsichten unter dem Gesichtspunkt verfolgen werden, die vorhandenen Gebäude/baulichen Anlagen abzureißen, um das Grundstück einer neuen Nutzung (Bebauung) zuzuführen. Diese Vorgehensweise würde dem sogenannten Liquidationswertverfahren (§ 43 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV) entsprechen.

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. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹¹ bei der Wertermittlung, wird zunächst unterstellt, dass keine Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / baulichen Anlagen vorhanden bzw. keine zwingenden Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die vorgenannten Punkte werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der/n ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹¹ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Keller, Erdgeschoss	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	680	840	1055	1.03	705	785	905	1085	1360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	635	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reiheneinfamilienhäuser	3.01	575	640	735	885	1155	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1185

Keller, Erd-, Obergeschoss	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reiheneinfamilienhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.21	740	820	920	1100	1420	2.22	550	610	700	845	1085	2.23	865	965	1105	1335	1675
Reiheneinfamilienhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	665	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach							
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1235	1510
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.31	675	750	865	1045	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reiheneinfamilienhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1.060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,85

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 ImmoWertV¹²:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
Kostenkennwerte - Typ 1.21	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

¹² Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt unter Zugrundelegung einer umfassenden Revitalisierung (vgl. Kapitel 3.3.1, Seite 20/21).

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	117 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	83 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	829 EUR/m²	2,88

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	141 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	100 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	999 EUR/m²	2,88

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundflächen wie folgt:

$$(829 \text{ EUR/m}^2 \times 29 \%) + (999 \text{ EUR/m}^2 \times 71 \%) = \mathbf{949 \text{ EUR/m}^2}.$$

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (1 WE) bedarf keiner Anpassung.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 0,9 % ($\cong 9 \text{ EUR/m}^2$ des vorläufigen Kostenkennwerts (949 EUR/m²)) angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.¹³
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

¹³ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹⁴ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 08/2025 = 133,6
- Baupreisfaktor am Wertermittlungstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert/Herstellungskosten des Gebäudes

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

Ausgangswert	949 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drepel	-9 EUR/m ²
= Zwischenwert	940 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.771 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	603 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	1.067.889 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 1.067.889 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Kaminofen mit Edelstahlschornstein 8.500 EUR
- Überdachung Terrasse 6.000 EUR
- gesamt 14.500 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁵ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,884 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Normalherstellungskosten der Nebengebäude

Die vorläufigen Kostenkennwerte der Nebengebäude werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen) der NHK 2010 ermittelt. Aufgrund der Bauweise / den Ausstattungsmerkmalen, etc. ergeben sich die vorläufigen Kostenkennwerte mit rund 485 EUR/m² BGF (Garage/Schwimmbad¹⁶ und Doppelgarage (rückwärtig)) und rund 200 EUR/m² BGF (Unterstand). Mit der Anpassung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag, ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Gebäude / baulichen Anlagen.

	Garage/Schwimmbad	Doppelgarage	Unterstand
Ausgangswert	485 EUR/m ²	400 EUR/m ²	200 EUR/m ²
x Baupreissteigerung	1,884	1,884	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	914 EUR/m ²	754 EUR/m ²	377 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	132 m ²	51 m ²	32 m ²
= Herstellungskosten	120.613 EUR	38.454 EUR	12.058 EUR

¹⁴ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

¹⁵ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

¹⁶ Bei dem Bereich des (ehemaligen) Schwimmbades wird davon ausgegangen, dass hier keine Nutzung mehr erfolgen kann.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	1.067.889 EUR
+ Besondere Bauteile	14.500 EUR
+ Herstellungskosten Nebengebäude (Schwimmbad/Garage)	120.613 EUR
+ Herstellungskosten Doppelgarage (rückwärtig)	38.454 EUR
+ Unterstand (straßenseitig)	12.058 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.253.514 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 1.253.514 EUR.

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich um 1920/30 errichtet und im Laufe der Zeit umgenutzt/erweitert/modernisiert wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁷:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **40 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 14 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1995.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre – Restnutzungsdauer: 40 Jahre = Alter: 30 Jahre

2025 + 40 Jahre (RND) = 2065 - 70 Jahre (GND) = 1995 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁸

¹⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁸ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist und dieses sich aufgrund der unterstellten Revitalisierung des Gebäudes ergibt.

Hierzu wird aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 40 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,571, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 42,9 Prozent entspricht.

4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.253.514 EUR
x Alterswertminderung	0,571
= Sachwert der baulichen Anlagen	715.756 EUR

4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

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

Ausgangswert/Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 15.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 2.102 m². Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt folgender Bodenrichtwert ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 366 EUR/m²
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts und des Bodenrichtwertgrundstücks, stimmen bis auf die Grundstücksgröße, in den wesentlichen Merkmalen hinreichend überein.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.000 m², Bewertungsobjekt = 2.102 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁹ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
2.102 m ²	0,92
1.000 m ²	0,98

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

$$66 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,92}{0,98} \approx 62 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert	62 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücksbereichs	2.102 m ²	
= Bodenwert	130.324 EUR	
		130.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 130.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.253.514 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,571
= Sachwert der baulichen Anlagen	715.756 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR
+ Bodenwert	130.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	864.756 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 864.756 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

¹⁹ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade, lineare Inter- und Extrapolation der angegebenen Werte

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von 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) vorhanden ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren²⁰ (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 724 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Ø Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	134 m ²
Bodenrichtwertniveau	110 EUR/m ²	Standardstufe	2,7
Grundstücksgröße	758 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1983
Standardstufe	2,7	Restnutzungsdauer	30 Jahre
Brutto-Grundfläche	262 m ²		

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 865.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 66 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,85 (Marktanpassungsabschlag 15 %)²¹.

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.

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

Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

Positiv:

- Großzügiges Grundstück
- Diverse Nebengebäude (Garagen/Unterstand) vorhanden

Negativ:

- Relativ großes (Wohn)Gebäude (Wohnfläche)
- Teilweise keine Baugenehmigungen für bauliche Anlagen vorhanden (Unterstand)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,80** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren (insbesondere die Marktsituation) stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

²⁰ Diese Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren wurden auf Grundlage der Brutto-Grundfläche (DIN 277-1:2005-02 SW-RL, Kostenkennwert 2010, Baupreisindex, lineare Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, pauschaler Wertansatz für sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen) abgeleitet.

²¹ vgl. Grundstücksmarkbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Stade. - Seite 75, lineare Interpolation der angegebenen Werte.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	864.756 EUR
x Sachwertfaktor	0,80
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	691.805 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zu Wertermittlungstichtag rund 691.805 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände bzw. für die Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen, die für eine weitere Nutzung des Wohngebäudes zwingend erforderlichen sind, berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 20/21 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt, handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Fassade des Wohngebäudes muss teilweise ausgebessert werden.
- Die Dacheindeckung und die Dachentwässerungsanlage/n müssen überprüft/erneuert werden.
- Die Fenster (mit Dachflächenfenster) und die Eingangstüren müssen erneuert werden.
- Die Heizungsanlage (Brenngerät, Rohre, Heizkörper) muss komplett erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrizität, Wasser) bedarf einer Überholung/Erneuerung.
- Die sanitären Bereiche (Bad/WC) müssen erneuert werden.
- Im Innenbereich sind umfangreiche Maßnahmen an den Wand-, Decken-, Fußboden-Belägen erforderlich.
- Die Dachkonstruktionen der Nebengebäude (Schwimmbad/Garage, Doppelgarage) sind abgängig und müssen komplett erneuert werden. In den Innenbereichen sind Wassereintritte vorhanden, die zu Folgeschäden geführt haben.
- An den Außenanlagen ist ein erheblicher Unterhaltungs-/Pflegerückstand vorhanden, hier sind Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **571.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten Restnutzungsdauer von 40 Jahren erfolgt, es sich **nicht um die tatsächlichen Kosten**, sondern um eine grob überschlägige Schätzung handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Verhaltensweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob noch weitere/zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Gebäudes/der baulichen Anlagen bei einer fiktiv unterstellten Revitalisierung durch neue Eigentümer ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Gebäude genutzt werden kann.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 10 Prozent ($\cong$ **57.000 EUR**) der Kosten/Aufwendungen für die Revitalisierungsmaßnahmen) angesetzt.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert für das Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	691.805 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen - Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-571.000 EUR -57.000 EUR
=	Sachwert gerundet	63.805 EUR 64.000 EUR

Der Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 64.000 EUR.

Anmerkung:

Die vorangegangene Ermittlung des Sachwerts, unter Berücksichtigung der grundstücks- und objektbezogenen Gegebenheiten, zeigt auf, dass das Grundstück des Bewertungsobjekts mit der vorhandenen Bebauung unwirtschaftlich genutzt wird bzw. einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Sachwert in Höhe von rund 64.000 EUR (nach einer unterstellten Revitalisierung der Gebäude/ baulichen Anlagen) liegt weit unterhalb des reinen Bodenwerts (130.000 EUR) und stellt somit ein Missverhältnis zwischen dem Bodenwert und den baulichen Anlagen (Gebäude, etc.), die nach einer unterstellten Revitalisierung noch eine unterstellte Restnutzungsdauer von 40 Jahren aufweisen, dar.

Wie bei der Begründung der Verfahrenswahl bereits ausgeführt, kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass potentielle Käufer des Bewertungsobjekt ihre Kaufpreisfindung unter dem Gesichtspunkt verfolgen, das vorhandene Gebäude/die baulichen Anlagen abzureißen (Freilegung des Grundstücks), um eine effektivere Neubebauung/Neunutzung zu ermöglichen. Für derartig gelagerte Fälle ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das so genannte Liquidationswertverfahren (§ 43 ImmoWertV in Verbindung mit § 8 Absatz 3, Satz 2 ImmoWertV) normiert.

4.3 Liquidationswertverfahren

Vorgehensweise

Bei der Ermittlung des Liquidationswerts (§ 8 Abs. 3 (3) ImmoWertV) ist der anzusetzenden Bodenwert - dieser wird üblicherweise aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder aus entsprechenden Bodenrichtwerten abgeleitet - um die gewöhnlichen Kosten/Aufwendungen (Freilegungs-/Abbruchkosten) gemindert, die aufzuwenden sind/wären, damit das Grundstück vergleichbaren, unbebauten Grundstücken entspricht.

Im Liquidationswertverfahren hängt somit der resultierende Liquidationswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Freilegungskosten
- Verwertungserlöse wieder verwendbarer Bauteile
- evtl. Wartezeit bis zur Freilegung
- Marktanpassung
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Liquidationswertverfahren (§ 8 Abs. 3 (3) ImmoWertV)	
	Bodenwert
-	Freilegungskosten
+	Wiederverwertbare Bauteile
=	Vorläufiger Liquidationswert
±	Marktanpassung
=	Vorläufiger marktangepasster Liquidationswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Liquidationswert

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.

4.3.1 Bodenwert

In Bezug auf die Bodenwertermittlung verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 (Seite 40/41) des vorliegenden Gutachtens.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungstichtag mit rund **130.000 EUR** ermittelt/abgeleitet.

4.3.2 Freilegungskosten

Bei den Freilegungskosten (Kosten für die Freimachung des Grundstücks) handelt es sich um die Abbruchkosten der Gebäude/ baulichen Anlagen (Wohngebäude/Nebengebäude/Unterstände, etc.). Die Freilegungskosten beinhalten den Abriss, die Verbringungs- (Verladung/Transport) sowie die Deponiekosten.

Zur Ermittlung der Freilegungskosten im vorliegenden Fall, wurden von mir Angebote von Abrissunternehmen aus anderen Bewertungsfällen herangezogen und diese an die örtlichen Gegebenheiten (Größe, Bauweise, Art und Ausstattung der Gebäude/Bebauung, Zugänglichkeit des Grundstücks, etc.) und die Marktentwicklung angepasst. Danach können die Freilegungskosten für die Gebäude / baulichen Anlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit rund **70.000 EUR** angenommen werden.

Bei einem umbauten Raum der Gebäude/baulichen Anlagen von rund 2.272 m³ und unterstellten Gesamtkosten für die Freilegung in Höhe von 70.000 EUR, ergibt sich demzufolge ein relativer Wert von rund 30,80 EUR/m³, was aufgrund der Gebäudekonstruktionen (Bauweise/n, Art der Gebäude, etc.) und der Grundstücksgröße als angemessen erscheint ($2.272 \text{ m}^3 \times 30,80 \text{ EUR/m}^3 = 70.000 \text{ EUR}$). Wiederverwertbare Bauteile/Einrichtungen sind nicht vorhanden bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß § 43 Abs. 2 ImmoWertV sind die Freilegungskosten jedoch nur zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Diese Ausführung innerhalb der ImmoWertV ist insoweit relevant, da bei Grundstücken mit abgängigen Gebäuden/baulichen Anlagen, potentielle Käufer/Kaufinteressenten je nach Marktsituation und Lage, die Freilegungskosten nicht bzw. nur teilweise in ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen, d. h., die Freilegungskosten werden nicht oder nur teilweise berücksichtigt bzw. in Ansatz gebracht. Dies ist insbesondere dann zu beobachten, wenn kein ausreichendes Angebot an unbebauten Grundstücken zur Verfügung steht. Aufgrund der aktuellen Marktsituation am Wertermittlungsstichtag (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden/stagnierenden Preisniveau) und den eigenen Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass die Freilegungskosten im vorliegenden Bewertungsfall im vollen Umfang angesetzt berücksichtigt werden müssen.

4.3.3 Vorläufige Liquidationswert

Der vorläufige Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert	130.000 EUR
- Freilegungskosten	70.000 EUR
= Vorläufiger Liquidationswert	60.000 EUR

Der vorläufige Liquidationswert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 60.000 EUR.

4.3.4 Marktanpassung

Der Liquidationswert ist das Ergebnis eines Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV ist der Verkehrswert/Marktwert aus dem Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit und der zur Verfügung stehenden Daten, zu ermitteln. Hinsichtlich der Marktanpassung gibt es für Liquidationsobjekte jedoch folgendes Problem:

Es gibt keine Marktanpassungsfaktoren. Weder seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, noch einer mir anderen bekannten Institution wurden Marktanpassungsfaktoren für Liquidationsgrundstücke/-objekte ermittelt/abgeleitet. Demzufolge kann die Marktanpassung nur durch eine freie Schätzung, unter Berücksichtigung des regionalen Marktes und den objektspezifischen Einflussfaktoren, erfolgen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Faktoren zu berücksichtigen:

positiv:

- großzügiges Grundstück
- eine Bebauung mit mehreren Wohngebäuden (freistehend/Doppelhäuser, etc.) erscheint möglich

nachteilig:

- allgemein gesunkenes/stagnierendes Preisniveau

Auf Grund der vorgenannten Einflussfaktoren halte ich im vorliegenden Bewertungsfall einen Marktanpassungszuschlag in Höhe von **15 Prozent** vom vorläufigen Liquidationswert für angemessen, da nach meiner Auffassung dieser Ansatz die relevanten Einflussfaktoren auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts widerspiegeln.

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert

Der vorläufige marktangepasste Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt sich wie folgt:

Vorläufiger Liquidationswert	60.000 EUR
x Marktanpassungszuschlag (15 Prozent)	1,15
= Vorläufiger marktangepasster Liquidationswert	69.000 EUR

Der marktangepasste vorläufige Liquidationswert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 69.000 EUR.

4.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) müssen bei Anwendung des Liquidationswertverfahrens nicht berücksichtigt werden, da die vorhandenen Einflussfaktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt werden konnten.

4.3.7 Liquidationswert

Der Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt somit wie folgt:

= Marktangepasster vorläufiger Liquidationswert	69.000 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Liquidationswert	69.000 EUR

Der Liquidationswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 69.000 EUR angenommen werden.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

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

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass für einige baulichen Anlagen (Unterstand, etc.) keine Baugenehmigungen in der Bauakte beim Landkreis Stade vorhanden waren.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise und dem Allgemeinzustand des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²²

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

Gemäß den schriftlichen Auskünften aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.10.2021 und dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021, bestehen einerseits für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine konkreten Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Für das Grundstück liegt zwar ein Eintrag über die (ehemalige) Ansiedlung eines Transportkistenbaus vor, jedoch begründet dies keinen automatischen Verdacht auf Altlasten. Andererseits sind auf dem Grundstück keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 und GEG sowie Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

Definition:

Der Verkehrswert / Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wert-relevanten 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 § 8 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Schwimmbad/Garage), einer Doppelgarage und einem Unterstand - zunächst das Sachwertverfahren (ImmoWertV) 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstückes des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet, wobei die Besonderheiten (keine rechtlich gesicherte öffentliche Erschließung, Bebauung nur mit einem Wochenendhaus rechtlich zulässig, etc.) berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Wohngebäudes zwingend notwendigen Modernisierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen, einschl. eines Risikoabschlags, wurde jedoch aufgezeigt, dass der sich ergebende Sachwert in einem Missverhältnis zu dem Bodenwert des Bewertungsobjekts steht und somit das Bewertungsobjekt mit der vorhandenen Bebauung einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Aus diesem Grund wurde zur Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts im vorliegenden Bewertungsfall das Liquidationswertverfahren (§ 8 Abs. 3, Satz 3 ImmoWertV) herangezogen, da der Liquidationswert den Mindestwert eines (bebauten) Grundstücks darstellt und im vorliegenden Bewertungsfall sich der sogenannte Best Value (bester Wert) auf Grundlage dieses Verfahrens ergibt. Es kann demzufolge davon ausgegangen werden, dass jeder wirtschaftlich rationell denkende und handelnde Marktteilnehmer sich in der vorliegenden Konstellation für die Freilegung (Abriss des Gebäudes/der baulichen Anlagen) des Grundstücks des Bewertungsobjekts und für eine neue Bebauung bzw. neue wirtschaftliche Nutzung entscheiden wird.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Schwimmbad/Garage), einer Doppelgarage und einem Unterstand - gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, zum Wertermittlungsstichtag 01. Juli 2025 mit rund

69.000 EUR

angenommen werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 21. Juli 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