



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: Grundstücke bebaut mit einem Einfamilien-
wohnhaus (Bungalowstil - Okal-Fertighaus)
und einer Garage mit Abstellraum

Adresse: Hinterm Hollen 6
21644 Sauensiek

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 15/25

Auftrags-Nr.: 26/023

Tag der Gutachtenerstellung: 19. Mai 2026

Wertermittlungstichtag: 24. März 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 266.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen.....	17
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	17
3.3.2 Gebäudeaufteilung	21
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	42
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	43
5 Fragen des Gerichts	45
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	46

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 48 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	Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil - Okal-Fertighaus) und einer Garage mit Abstellraum
Aufteilung	Erdgeschoss: 6 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Windfang, Diele/Flur, zwei Abstellräume, Hausanschluss-/Heizungsraum, Terrasse
Lage	Hinterm Hollen 6, 21644 Sauensiek
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude, Zwangsversteigerungsgericht – 10 K 15/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24. März 2026
Tag der Ortsbesichtigung	24. März 2026
Abschluss der Recherchen	30. April 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1978 / 1978
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 32 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 338 m ²
Wohnfläche	rund 144 m ²
Anzahl der Zimmer	
Kfz-Abstellplätze (Garage / Freiplätze)	3 Stück (1 + 2)
Grundstücksgröße – gesamt	1.258 m ²
Lfd.-Nr. 1 Flurstück 86/21	1.136 m ²
Lfd.-Nr. 2 Flurstück 86/22	122 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	482.763 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,40
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	193.105 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	141.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	348.105 EUR
Sachwertfaktor	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	295.889 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-29.300 EUR
Sachwert	rund 266.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 255.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	– unbelastet 1.977 EUR/m ² – belastet mit boG 1.773 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 266.000 EUR
--	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 86/21	rund 255.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 86/22	rund 5.000 EUR

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 4 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
lfd.-Nr. 5 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich - grundbuchrecht - um zwei Grundstücke, gelegen in der Straße „Hinterm Hollen“ 6 in 21644 Sauensiek, die mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil - Okal-Fertighaus) und einer Garage mit Geräteabstellraum bebaut ist. Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss/Spitzboden) sowie die Garage mit Geräteabstellraum wurden ursprünglich 1978 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand) = Annahme. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handelt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 15/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 19. Februar 2026
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster bestehen • Ermittlung / Überprüfung der öffentlichen Erschließung

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 24. März 2025 durchgeführt. Anwesend waren

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt nur im Außenbereich besichtigt werden. Ein Zutritt zum Innenbereich des Gebäudes war nicht möglich. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zugschnitt, den Zustand und die Ausstattung, etc. erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Buxtehude (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 30. April 2026 abgeschlossen.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2026, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

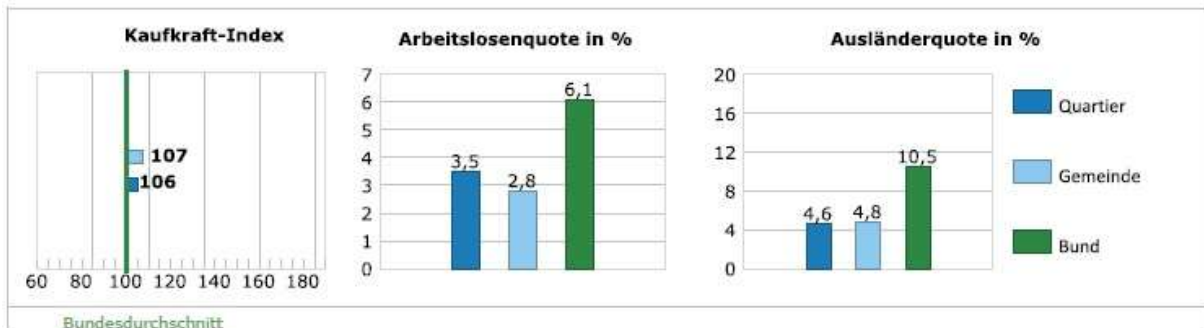
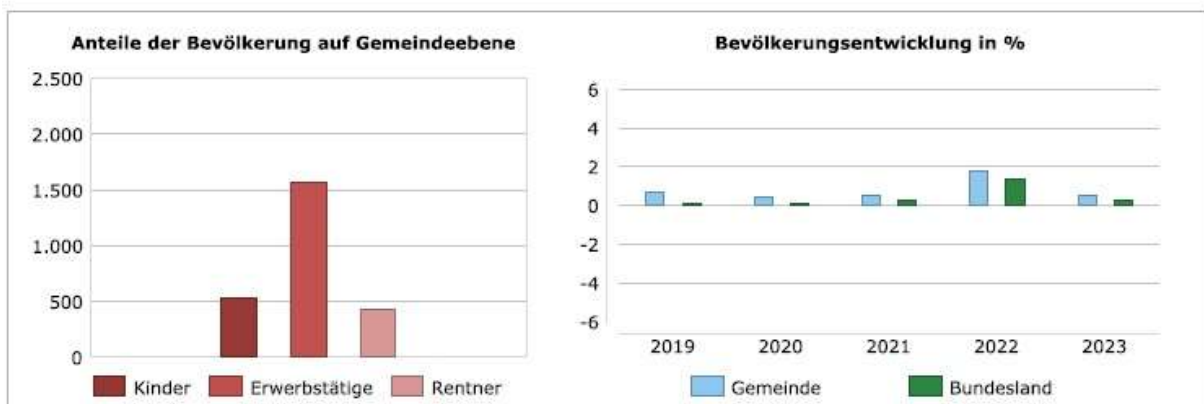
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen		
Kreis	Stade		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (111,9 km)	Luftlinie	
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Buxtehude, Hansestadt (10,6 km)		

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.524	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	30.508
Haushalte (Gemeinde)	1.047	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.978



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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. 57 km
 - Bremen..... ca. 77 km
 - Stade..... ca. 30 km
 - Buxtehude..... ca. 14 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Heidenau (5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Apensen (6,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (26,9 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt [HAM] (38,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Sauensiek, Schule (0,3 km)

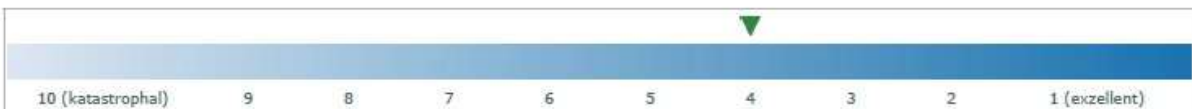
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,0 km)
Zahnarzt	(6,1 km)
Krankenhaus	(10,2 km)
Apotheke	(6,2 km)
LEH Discounter	(3,7 km)
EKZ	(19,4 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(4,0 km)
Realschule	(9,9 km)
Hauptschule	(9,9 km)
Gesamtschule	(11,8 km)
Gymnasium	(9,8 km)
Hochschule	(23,5 km)
DB Bahnhof	(6,9 km)
Flughafen	(38,7 km)
DB Bahnhof ICE	(26,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



Allgemeines zur Samtgemeinde Apensen und der Gemeinde Sauensiek

Die Samtgemeinde Apensen liegt im Süden des Landkreises Stade, hat rund 9.700 Einwohner und eine Fläche von rund 7.400 ha. Sie grenzt unmittelbar an die Stadt Buxtehude an.

Zur Samtgemeinde Apensen gehören die Mitgliedsgemeinden Apensen (mit Grundoldendorf), Beckdorf sowie **Sauensiek** (mit Wiegersen und Revenahe-Kammerbusch).

Die Struktur der Mitgliedsgemeinden kann insgesamt als ländlich eingestuft werden. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf ist Apensen mit seinem Geschäftszentrum, verschiedenen Einzelhandelsläden, Ärzten, etc. Neben den vorhandenen Gewerbebetrieben und Genossenschaften hat die Samtgemeinde Apensen größere Gewerbegebiete ausgewiesen, um neue Firmen ansiedeln zu können.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Apensen bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Stadt / Gemeinde (Demografietyt 9) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Sauensiek



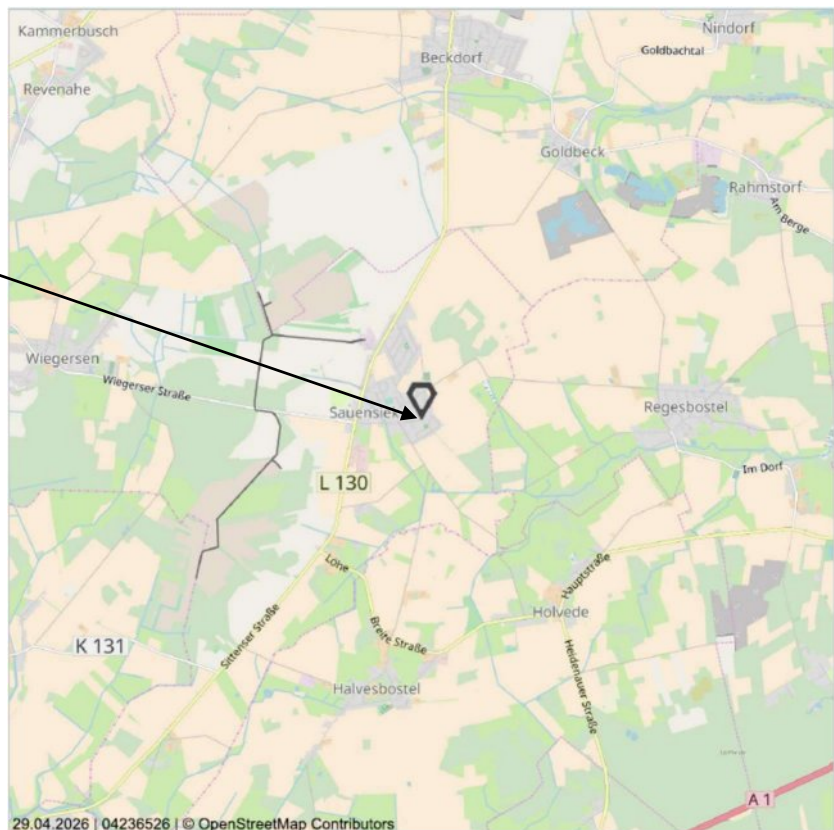
© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Hinterm Hollen“, einer innerörtlichen Straße innerhalb eines Wohngebietes im östlichen Randbereich von Sauensiek. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (EFH/ZFH) geprägt. Die Entfernung zum Samtgemeinde von Apensen beträgt rund 7 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Hinterm Hollen 6
21644 Sauensiek



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage sowie weitere Kfz-Abstellmöglichkeiten im Bereich der Zufahrt zur Garage. Im öffentlichen Straßenraum („Hinterm Hollen / Im Bruch“), ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Sauensiek, in Beckdorf, sonst in Apensen sowie weitläufiger in Buxtehude und Hollenstedt ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei den Straßen „Hinterm Hollen“ und „Im Bruch“ handelt es sich um innerörtliche Anliegerstraßen innerhalb eines Wohngebiets mit einer geringen/normalen Verkehrsfrequenz. Störende Immissionen die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

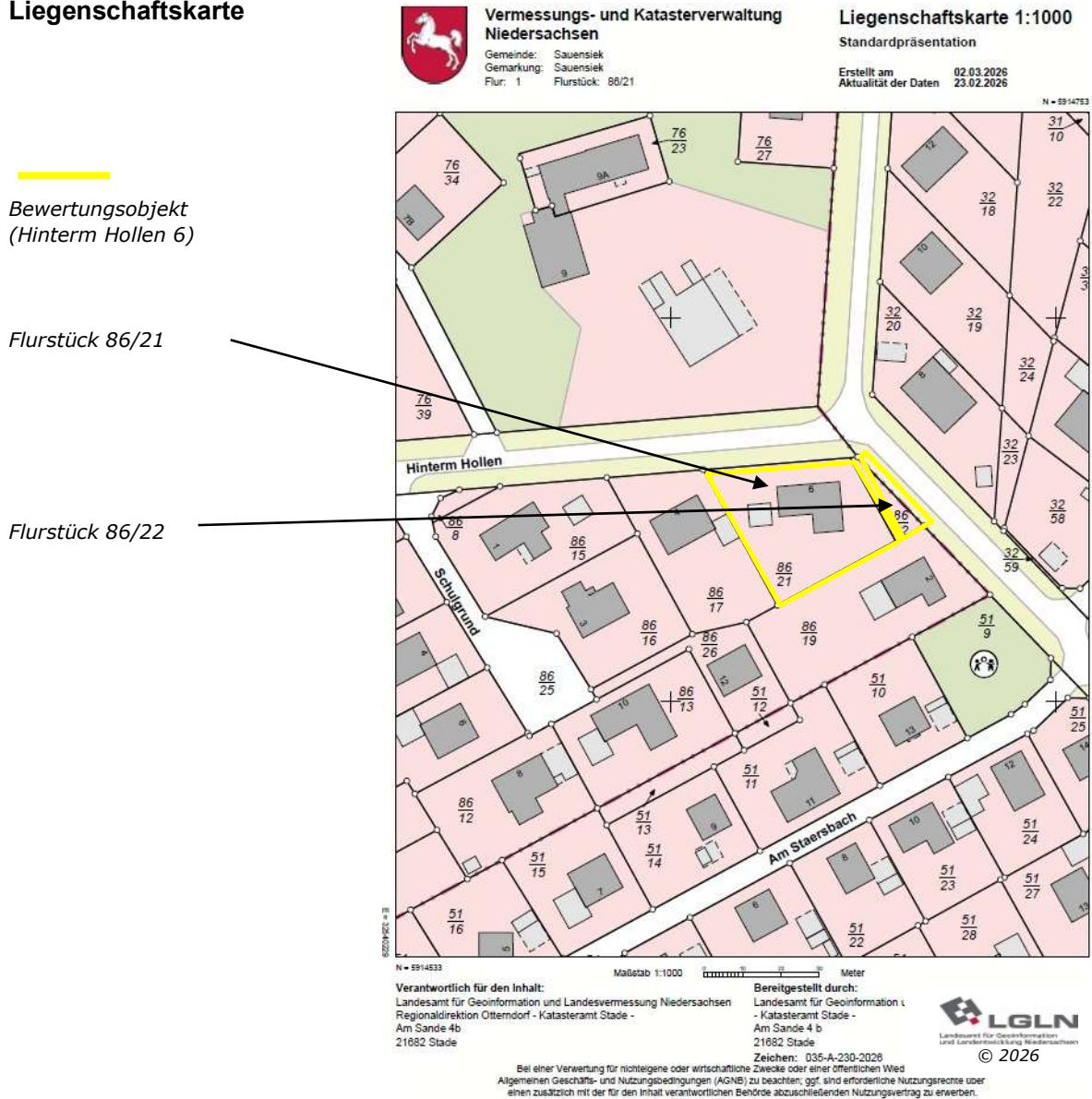
- Randbereich von Sauensiek mit einer Wohnbebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser)
- normale Infrastruktur für einen ländlich geprägten Gemeindeteil eines Grundzentrums
- wertrelevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt / wahrgenommen aber auch nicht ausgeschlossen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße/n	Gesamt: 1.258 m ²	Flurstück 86/21 = 1.136 m ² Flurstück 86/22 = 122 m ²
Zuschnitt	regelmäßig, winklig	
Topographie	eben	

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

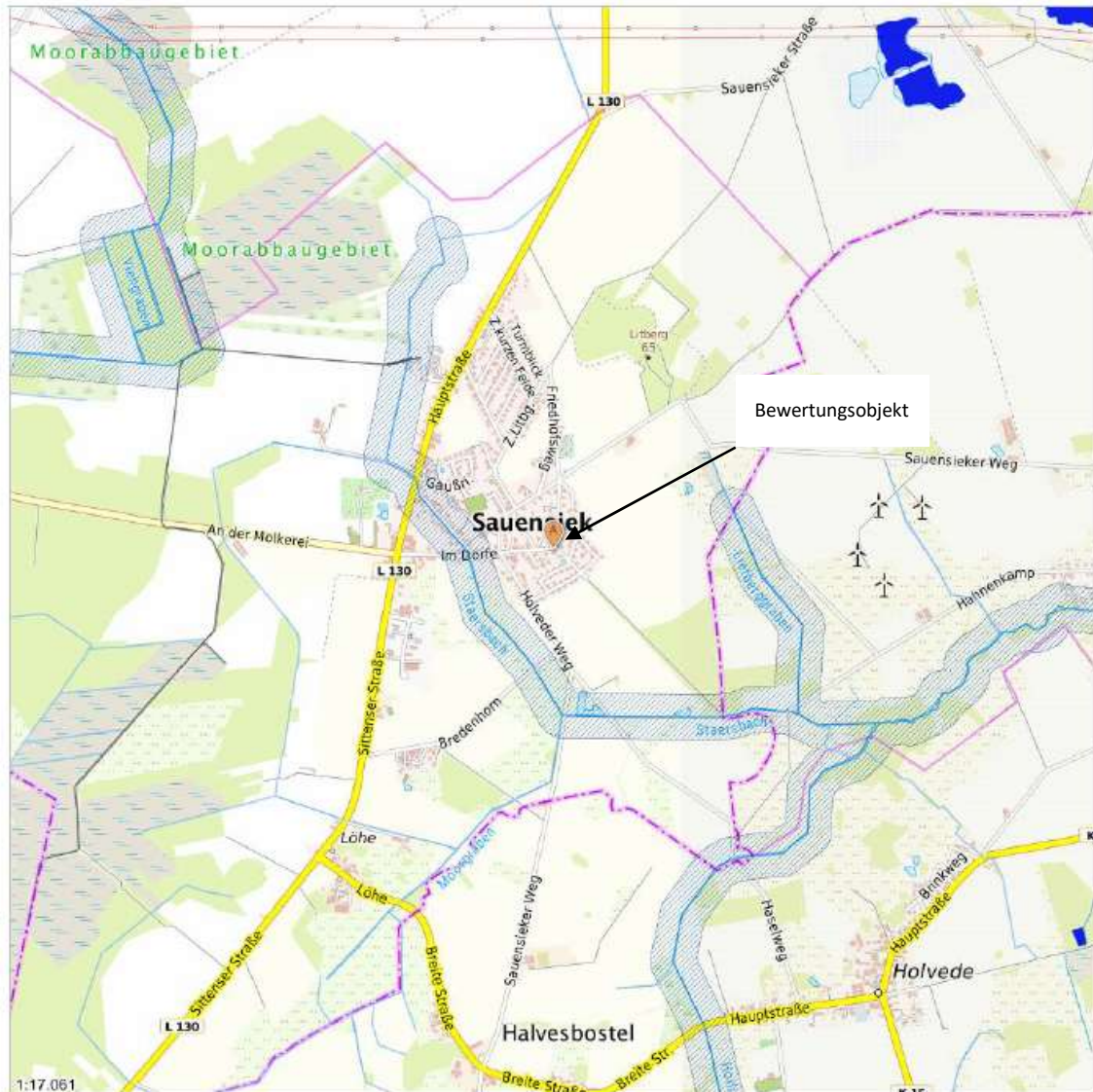
Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 09.03.2026 bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Grundstücke (Flurstücke) werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben³ gefährdeten Gebiet.

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. (B-Plan Nr. 04 „Hinterm Hollen“ vom 27.10.1977) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WS Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO
- I/o eingeschossige (Vollgeschosse), offene Bauweise
- GRZ 0,2 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,3 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auszug B-Plan



In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, war zum Zeitpunkt der Akteneinsicht folgender Genehmigungsbescheid für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 63-36-782976 vom 19.10.1978 – Neubau eines Einfamilienhauses (Okal-Fertighaus) mit Doppelgarage, Ölheizung und Kleinkläranlage

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, etc.) den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der durchgeführten Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen vorhanden waren und diesbezüglich keine Besonderheiten bestehen.

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 25.03.2026 sind auf den Grundstücken (Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Barrierefreiheit

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

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Hinterm Hollen“, „Im Bruch“) an. Die zuwegungstechnische Erschließung erfolgt direkt von der Straße „Hinterm Hollen“ aus. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße/diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können (unter einer Gesamtbeurteilung) wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 1 Flurstück 86/21 = Baureifes Land⁴ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Lfd.-Nr. 2 Flurstück 86/22 = Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Hinweis: Unter einer getrennten Bewertung ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.4 – Seite 43 ff.

Abgabenrechtliche Situation

Ob am Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt (die Grundstücke/Flurstücke) zu entrichten waren, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Eine dementsprechende Anfrage an die Verwaltung der Samtgemeinde Apensen wurde bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens, trotz nochmaliger Nachfrage, nicht beantwortet. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dies betrifft auch folgende Abgaben/Beiträge:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 19.02.2026, unter den Lfd.-Nrn. 4 und 5 jeweils der Zwangsversteigerungsvermerk (diese Eintragungen sind generell nicht wertrelevant) vom 24.11.2025 und 19.02.2026 eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

⁴ Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

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 Gebäude, das ursprünglich 1978 errichtet wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bauweise (Okal-Fertighaus), des Baujahres, des Zustandes und der (technischen) Ausstattung am Wertermittlungsstichtag durchaus Maßnahmen erforderlich sein können (Annahme), die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes jedoch in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-/) Energiekosten 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 ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des angenommenen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/ durchschnittliches“ (Kategorie F- G, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, war dem Unterzeichner der Zugang zum Innenbereich der Gebäude/baulichen Anlagen bei dem Ortstermin nicht möglich und der Eigentümer bzw. eine vertretungsberechtigte Person waren nicht anwesend die darüber Auskunft hätten erteilen können.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen (Gebäude, etc.) erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, 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 über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Wie bereits ausgeführt, konnte/n bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der/die Innenbereich/e der/s Gebäude/s nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der/s Innenbereiche/s beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Ebenfalls konnte die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) 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 wurde nur im Außenbereich besichtigt.

Baujahr/Chronik	1978 – ursprüngliches Baujahr Wohnhaus und Garage mit Geräteabstellraum
Wohneinheiten	1 Stück
Baukonstruktion	- Freistehendes Einfamilienwohnhaus in Okal-Fertighausbauweise (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) - Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung - Einschaliger Außenwandaufbau (Holzständerbauweise mit Zwischendämmung, beidseitiger Spannholzplattenbeplankung, innerer Trockenbauverkleidung, Fassade mit Eternit-Vorhangfassade und Kunstharzputz oder mit Faserzementplattenverkleidung (Giebelbereich)) - Innenwände in Leichtbaukonstruktion - Geschossdecke (EG/DG) in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung - Sattel-/Walmdachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dachziegeleindeckung, teilweise Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung - Massiver Schornsteinzug mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) - Anbau im rückwärtigen Gebäudebereich (Holzständerbauweise mit Profilholzverkleidung), Pultdachkonstruktion - Garage mit Geräteabstellraum in Stahlbeton-Fertigbauweise, Verkleidung der Außenwände (Profilholz) und Flachdachkonstruktion mit umlaufender Attika, Sektionaltor, Nebeneingangstür, Unterstand/Überdachung im rechtsseitigen Bereich
Außenanlagen	- Zuwegung/Zufahrt, Terrasse mit Verbundpflasterung - Baum, Strauchaufwuchs, Rasenfläche Ziergewächse - Einfriedung mit Holzzaun - Garten-Teich - Garten-/Gerätehaus in Holzkonstruktion

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht (Norden)



Seitliche Ansicht (Westen)



Seitliche Ansicht (Osten)



rückwärtige Ansicht (Süden)



Eingangsbereiche



Ansicht Gartenbereich

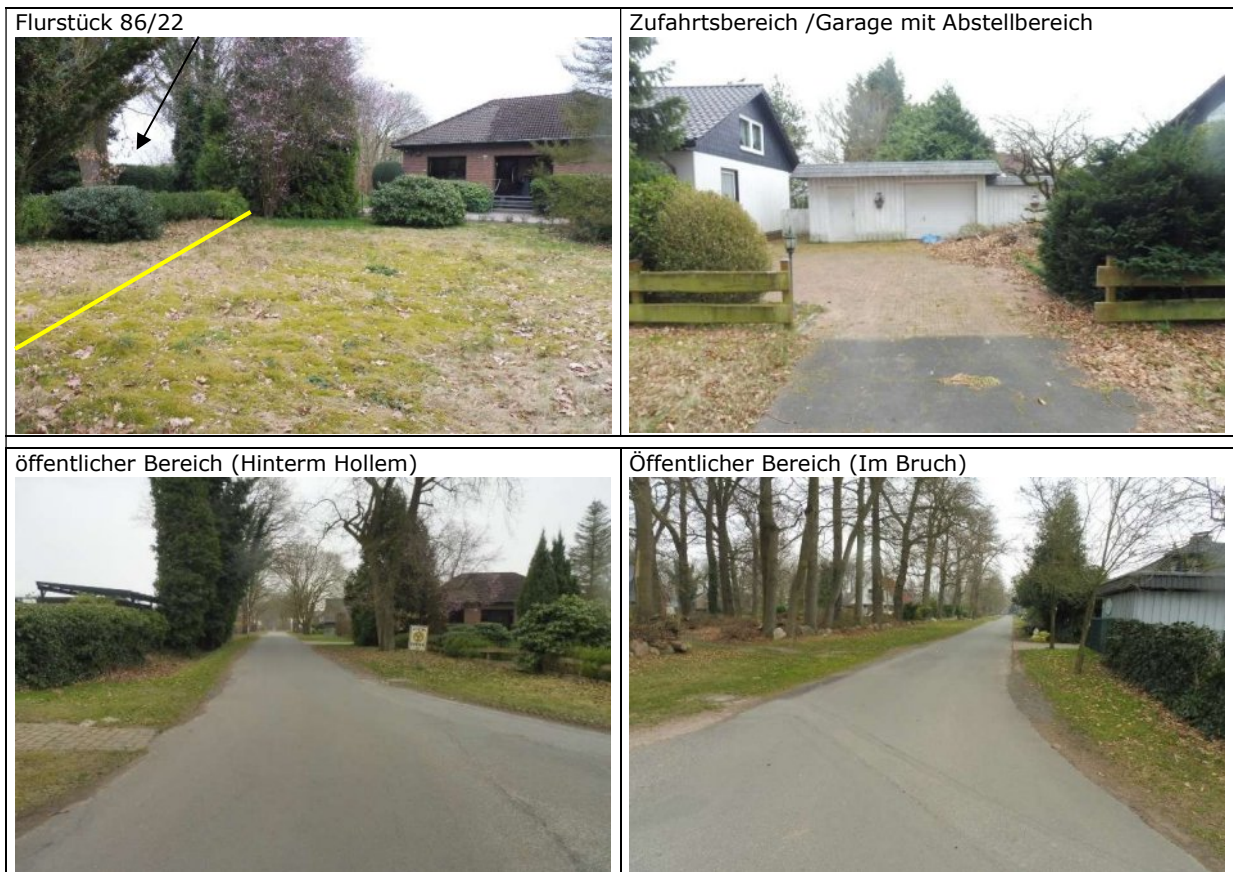


Garten-Teich



Garten-/Gerätehaus





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen!!!!)

Wände	- EG: verputzt/tapeziert/gestrichen - DG: nicht ausgebaut
Decken	- EG: verputzt/gestrichen oder Profilverkleidung - DG: nicht ausgebaut
Bodenbeläge	- EG: Textil-, Fliesenbelag - DG: Roh-Belag
Innentreppen	Zugang zum Dachraum mittels Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	ein-/zweiflüglige Holzrahmenkonstruktionen mit Zweischeibenverglasung, Außenrollläden (manuell)
Türen	- einflüglige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit festem Seitenteil mit Glas-/Profilfüllung - profilierte, beschichtet/gestrichene Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken - Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne, Badewanne, Doppelwaschbecken
Haustechnik	- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung - Flach-/ Platten- oder Radiatoren-Heizkörper - Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) - Elektrische Absicherungen mit Zähleranlage - Einbauküchen mit elektrischen Geräten - SAT-TV-Anlagen

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes / der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1978), überwiegend in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Teilweise sind/waren Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Einige Fenster und Rollläden müssen erneuert/ausgetauscht bzw. überholt werden
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Pflege-/Unterhaltungsrückstand auf, hier ist eine Überarbeitung erforderlich

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁷, mit rund **10.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Austausch von einigen Fenstern/Rollläden 6.000 EUR
2. Überholung der Außenanlagen 4.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt werden.

Wichtige Hinweise zum Schadstoffrisiko !!!!!

In den 1970er- und 1980er- Jahren fanden noch zahlreiche, heute als „Wohngift“ bekannte Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel/Polychlorierte Biphenyle (PCB), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Formaldehyd, Lindan, Asbest, etc.) insbesondere bei Fertighäusern in vielfältiger Form Verwendung. Die Verarbeitung/Verwendung dieser Stoffe, insbesondere im Innenbereich, wurde sukzessive bis Mitte der 1990er Jahre verboten.

Untersuchungen diesbezüglich für das Gebäude des Bewertungsobjekts sind nicht bekannt, sind für eine weitere Einschätzung aber zwingend erforderlich. Sollten Belastungen bzw. erhöhte Werte z. B. mit Formaldehyd und Lindan festgestellt werden, werden als Sofortmaßnahmen eine regelmäßige stärkere Lüftung des Innenbereichs in Verbindung mit dem Versiegeln bzw. dem Austausch der betroffenen Bauteile (nach Identifizierung) empfohlen.

Die vorgenannten Einflussfaktoren (Risikofaktor) müssen bei der Wertermittlung an einer geeigneten Stelle des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens berücksichtigt werden.

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 37 bis 39

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade entnommen bzw. auf deren Grundlage ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund den nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen in der Bauakte entnommen und wenn erforderlich an die örtlichen Gegebenheiten, soweit vom Außenbereich sichtbar, angepasst bzw. durch den Unterzeichner erstellt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	29,35 m ²	rund 144 m ²
	• Esszimmer	18,36 m ²	
	• WC	2,19 m ²	
	• Diele	6,96 m ²	
	• Windfang	3,01 m ²	
	• Küche	10,21 m ²	
	• Abstellraum	3,54 m ²	
	• Wohnzimmer	3,43 m ²	
	• Abstellraum	7,51 m ²	
	• Flur	7,74 m ²	
	• Abstellraum II	1,65 m ²	
	• Bad/WC	6,25 m ²	
	• Zimmer	10,09 m ²	
	• Schlafzimmer	16,11 m ²	
	• Zimmer	9,06 m ²	
	• Zimmer	9,90 m ²	
	• HWR-/Heizungsraum	5,95 m ²	
	• Terrasse (1/4)	1,62 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 144 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 144 m². Es handelt sich um Fertigmaße (Bauweise). Die Flächen im Dachgeschoss wurden nicht berücksichtigt.

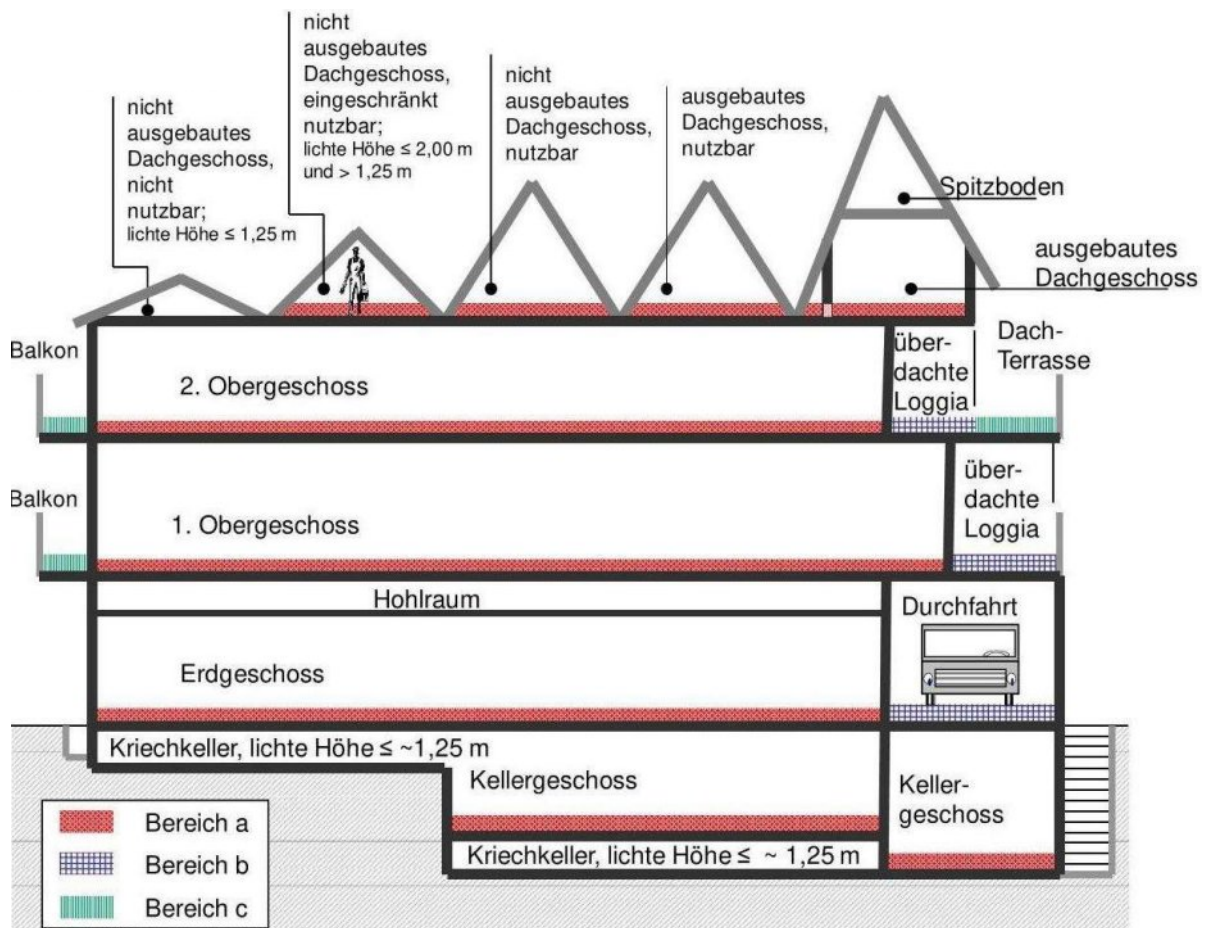
Die teilweise überdachte Terrasse wurde mit einem Viertel der Grundfläche berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

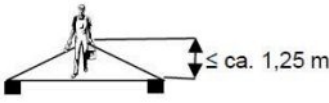
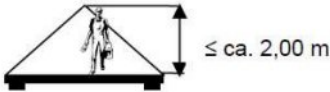
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind 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 dem Modell des Sachwertverfahrens 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:⁸

⁸ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

Erdgeschoss:	ca.	169 m ²
Dachgeschoss:	ca.	169 m ²
gesamt	ca.	338 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 338 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

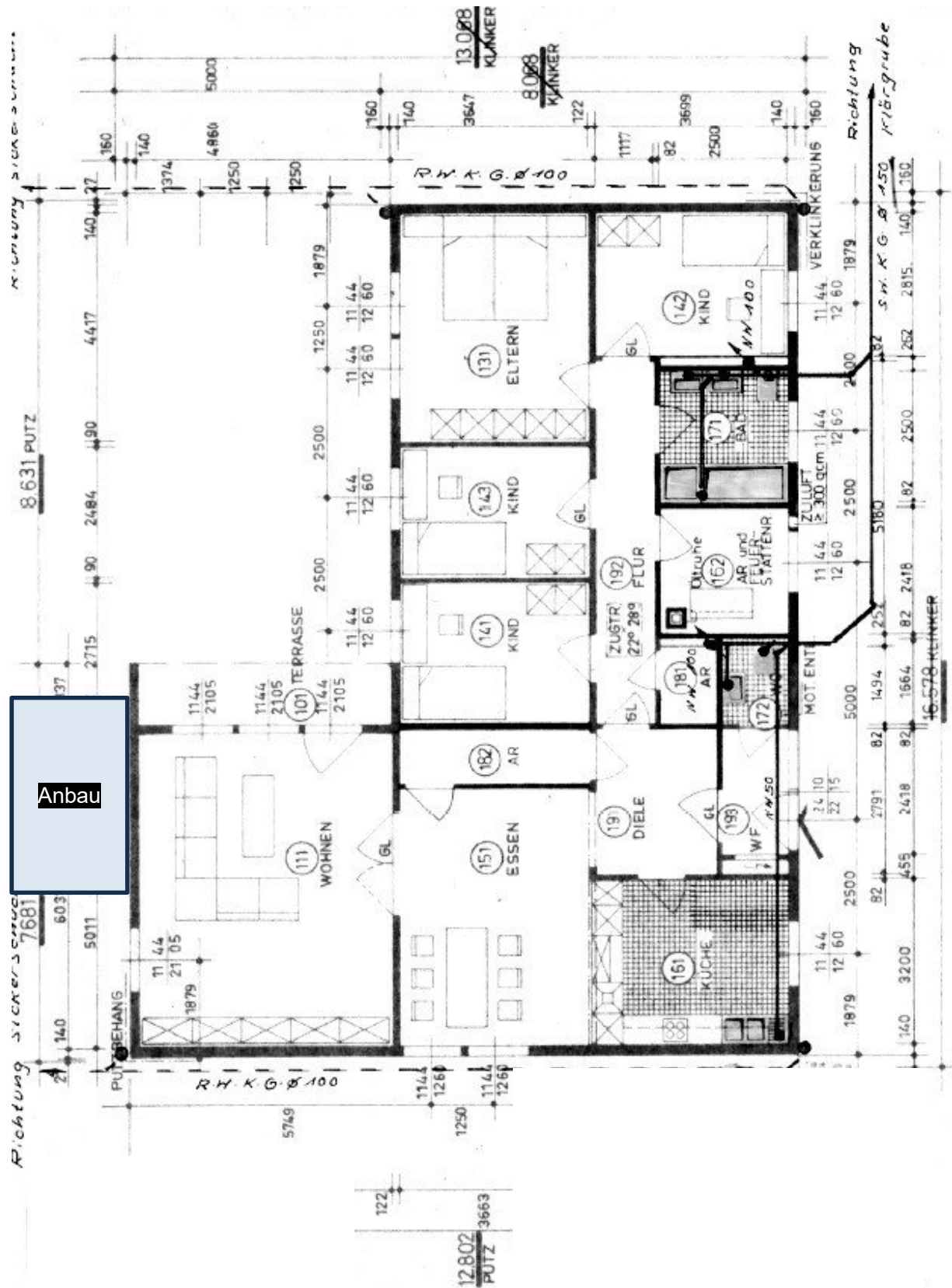
- Als besondere Bauteile/bauliche Anlagen, die noch nicht in der/n Brutto-Grundfläche/n enthalten sind, muss im vorliegenden Fall die Markise berücksichtigt werden.
- Der Anbau im rückwärtigen Bereich wird pauschal in Ansatz gebracht.
- Für die Garage mit Geräteabstellraum erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche/n (BGF) der Garage mit Geräteabstellraum beträgt rund 34 m² und.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche: 166 m² (nur Wohngebäude)
 Grundflächenzahl: 0,134 (nur Wohngebäude, ohne Wegefläche/Terrasse)
 Geschossflächenzahl: 0,134 (nur Wohngebäude, ohne Wegefläche/Terrasse)

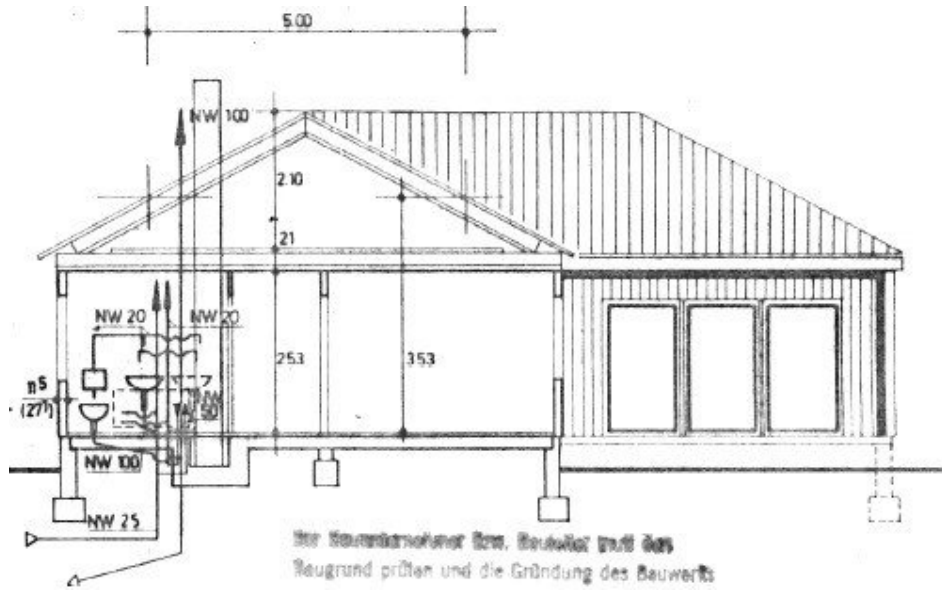
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Erdgeschoss

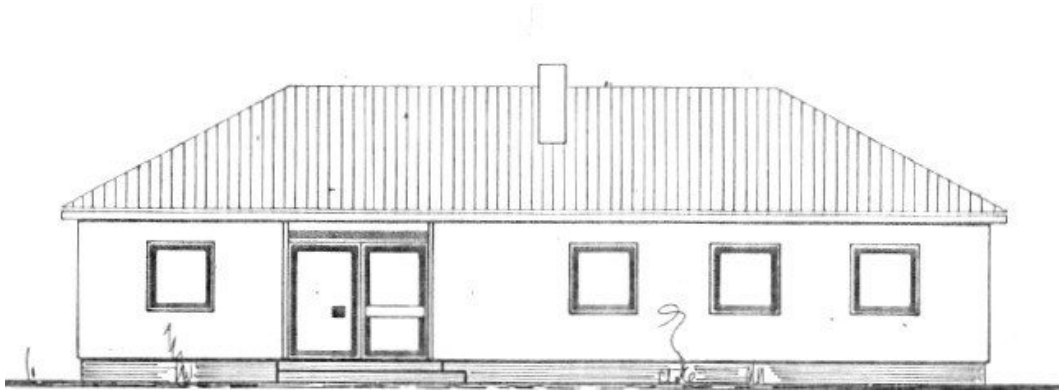


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

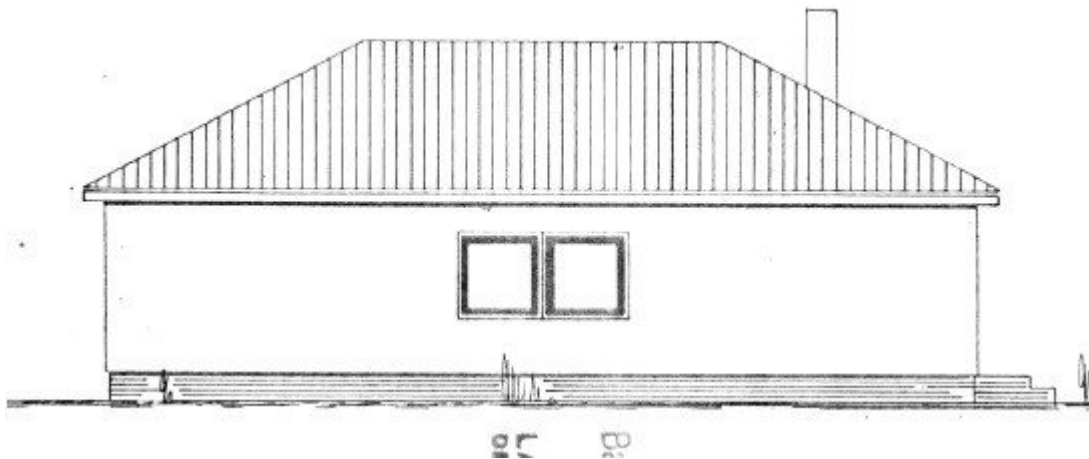
Schnitt



Ansichten

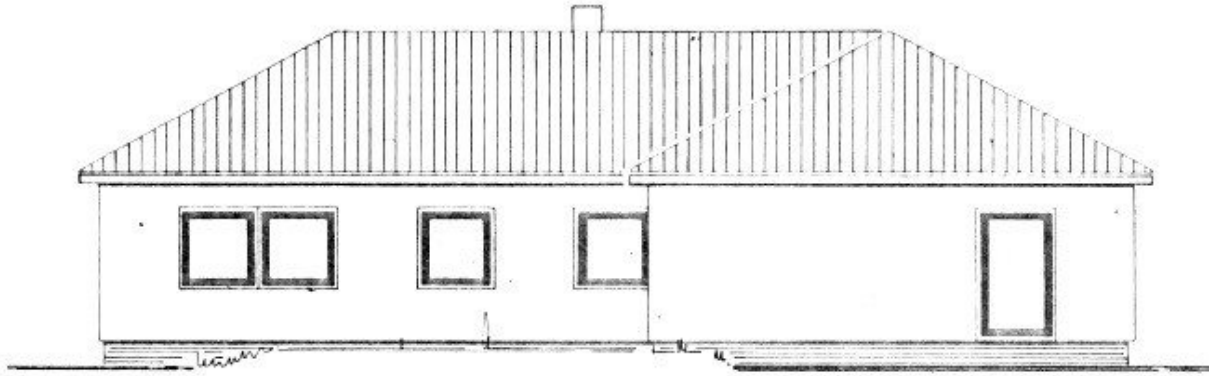


Norden

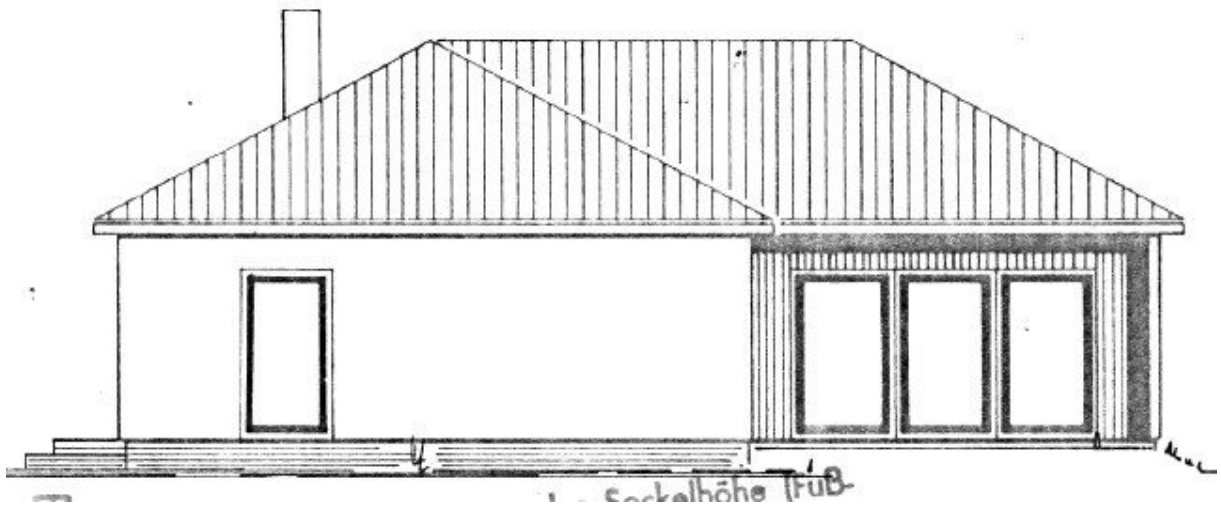


Osten

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



Süden

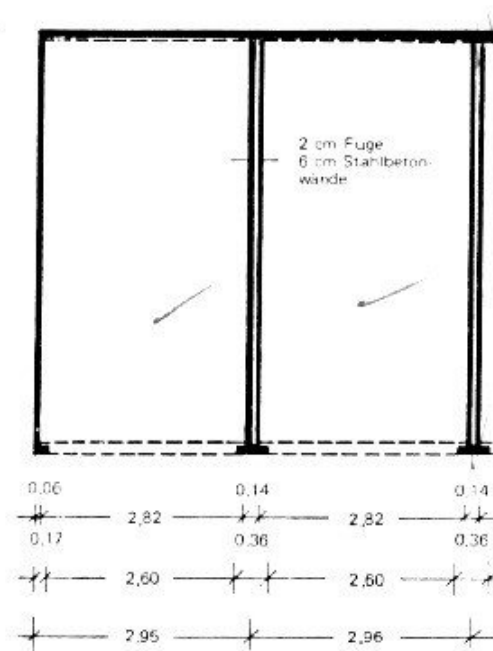


Westen

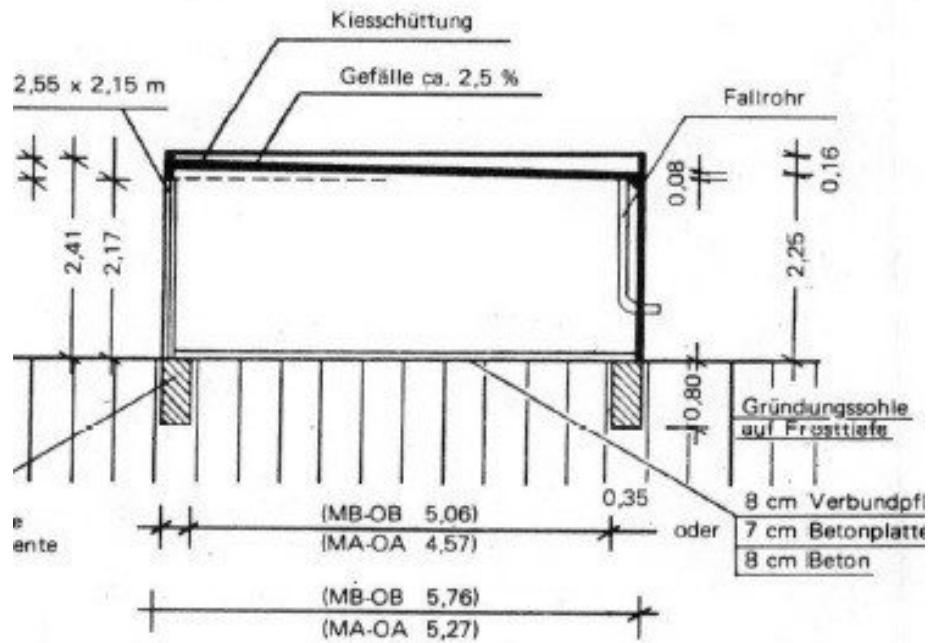
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Garage/Abstellraum (ursprüngliche Bauweise)

Grundriss

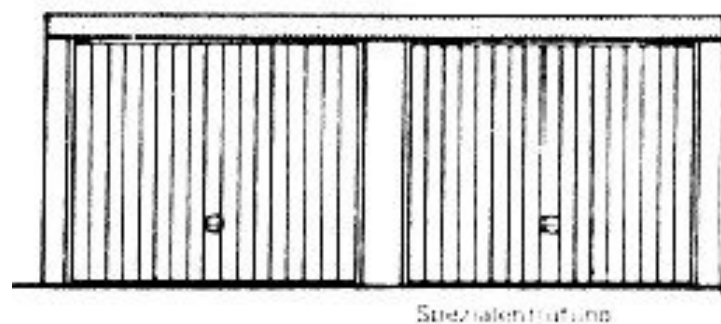


Schnitt



Ansicht

Vorderansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Hinterm Hollen“ 6 in 21644 Sauensiek, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Okal-Fertigbauweise - Bungalowstil) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie die Garage mit Geräteabstellraum wurde ursprünglich 1978 in Fertigbauweise errichtet/fertiggestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand) (Annahme).

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en, Größe/n, Ausstattung/en (Annahme), etc.) entsprechen, soweit vom Außenbereich augenscheinlich beurteilbar, überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein- / Zweifamilienwohnhäuser).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/den baulichen Anlagen kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten (Fertigbauweise) und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Samtgemeinde Apensen mit Sauensiek und den angrenzenden Städten und Gemeinden - muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau) und andererseits in den Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude in Verbindung mit der Bauweise (Fertighausbauweise).

Zusätzlich entfaltet die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen insgesamt einen Risikofaktor, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der/s Gebäude/s (einschl. der besonderen Bauteile, etc.) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mittels eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zur Anwendung.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- 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 Modellkonformität⁹ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

⁹ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert						Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach															
Standardstufe						1	2	3	4	5	Standardstufe						1	2	3	4	5	Standardstufe						1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ²						1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22						585	650	745	900	1125	1.23						920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihendhäuser						2.21	740	825	945	1140	1425	2.22						550	610	700	845	1055	2.23						865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser						3.21	695	770	885	1065	1335	3.22						515	570	655	790	990	3.23						810	900	1035	1250	1560

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

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

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäudebereiche in die jeweilige Standard-Stufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,0			
Dach		0,7	0,2		0,1
Fenster und Außentüren		0,8	0,2		
Innenwände und -türen		0,6	0,4		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.22	585 EUR/m²	650 EUR/m²	745 EUR/m²	900 EUR/m²	1.125 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Kostenkennwerte des Gebäudetypen 1.22:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	150 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	107 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	74 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	76 EUR/m ²	0,26
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	72 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	35 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	45 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	693 EUR/m²	2,41

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude beträgt rund 693 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus bedarf keiner Korrektur
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0
- Für den Anbau (rückwärtig) ist ein Zuschlag erforderlich, der mit 15 EUR/m² angesetzt wird.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) ¹⁰ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 03/2026 = 137,0
- NHK am Wertermittlungstichtag: 137,0/70,9 = 1,932

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	693 EUR/m ²
+ Zuschlag Anbau	15 EUR/m ²
= Zwischenwert	708 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,932
= Endgültiger Kostenkennwert	1.368 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	338 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	462.335 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 462.335 EUR.

¹⁰ 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.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

Markise	2.000 EUR
= gesamt	2.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze (ImmoWertV) und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹¹ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,932 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Garage

Die Herstellungskosten der Garage mit Geräteabstellraum werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 280 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage mit Geräteabstellraum:

Ausgangswert	280 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,934
= Endgültiger Kostenkennwert	542 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	34 m ²
= Herstellungskosten der Garage mit Geräteabstellraum	18.428 EUR

Die Herstellungskosten der Garage mit Geräteabstellraum betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 18.428 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Gebäudes (gesamt)	462.335 EUR
+ Besondere Bauteile (Markise)	2.000 EUR
+ Herstellungskosten Garage mit Geräteabstellraum	18.428 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	482.763 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 482.763 EUR.

¹¹ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1978) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren¹² für das Wohngebäude abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

¹² Die Umstellung des Modells auf eine der ImmoWertV konforme Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude, erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2026.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1978 errichtet wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹³:

„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 auf rund **32 Jahre** geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte gewählt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund **80 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 32 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1978.

$$\text{GND: 80 Jahre} - \text{RND: 32 Jahre} = \text{Alter: 48 Jahre}$$

$$2026 - 48 = 1978 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{14}$$

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungstichtag von rund 32 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,40, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 60,0 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	482.763 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,40
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	193.105 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 193.105 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss 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, auf Grund der Grundstücksgröße und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 9.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	9.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 14.000 EUR.

4.2.5 Bodenwert

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

Bodenrichtwert

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

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

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 1.258 m²:

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2026
- Entwicklungszustand.....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 115 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Grundstücksfläche.....: 800 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 800 m², Bewertungsgrundstück = 1.258 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁵ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.258 m ²	0,97
800 m ²	1,00

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

$$115 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,97}{1,00} = 112 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Bodenrichtwert/Ausgangswert für die Grundstücke des Bewertungsobjekts, unter einer Gesamtbetrachtung, beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 112 EUR/m². Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

	Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert	112 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	1.258 m ²
=	Bodenwert	140.896 EUR
	<i>gerundet</i>	<i>141.000 EUR</i>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 141.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
	482.763 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor
	0,40
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen
	193.105 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
	14.000 EUR
+	Bodenwert
	141.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert
	348.105 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 348.105 EUR.

¹⁵ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 807 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁶:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026	Wohnfläche	137 m ²
Bodenrichtwertniveau	150 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	270 m ²
Grundstücksgröße	769 m ²	Baujahr (modifiziert)	1980
Standardstufe	2,6	Restnutzungsdauer	36 Jahre
Modernisierungspunkte	4	Baujahr	1972

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 348.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 115 EUR/m² und einer Standardstufe 2,41 ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 0,93 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 7 % vom vorläufigen Sachwert).

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

Im vorliegenden Fall sind folgende positiven und negativen Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

positiv:

- Grundstücksgröße
- Bungalowstil (Barrierefreiheit)

negativ:

- Fertighausbauweise (Schadstoffbelastung)
- Energetische Eigenschaft des Gebäudes
- Marktsituation (zurückhaltende Nachfrage bei gleichzeitig hohem Angebot)
- Unsicherheit in Bezug auf die Kosten der Unterhaltungsrückstände (Allgemeinzustand)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,85** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von rund 15 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Faktoren überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

¹⁶ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	348.105 EUR
x	Sachwertfaktor	0,85
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	295.889 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 295.889 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall einerseits die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und andererseits die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor) berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 20 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt sind folgende Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden:

- Einige Fenster und Rollläden müssen erneuert/ausgetauscht bzw. überholt werden
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Pflege-/Unterhaltungsrückstand auf, hier ist eine Überarbeitung erforderlich

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **10.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich. Die Besichtigung erfolgte nur vom/im Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung und den Unterhaltungszustand des Gebäudes im Innenbereich würden nicht ausreichend gewürdigt.

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von rund **19.300 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 193.105 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	295.889 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-10.000 EUR
- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-19.300 EUR
= Sachwert gerundet	266.589 EUR 266.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 266.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (813 Kauffälle) abgeleitet. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, ergibt sich zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.384 EUR/m² Wohnfläche. Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2026	bewertungsrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²	Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 €/m ²		

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

Wohnfläche (144 m²)..... = 0,98 Grundstücksgröße (1.258 m²) = 1,10
 Bodenrichtwert (115 EUR/m²)..... = 0,92 Baujahr (wertrelevant) (1978)..... = 0,88

Vorläufiger Vergleichsfaktor		2.384 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,98
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,10
x	Korrekturfaktor (Bodenrichtwert)	0,92
x	Korrekturfaktor (Baujahr)	0,88
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.080 EUR/m ²
x	Wohnfläche	144 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	299.611 EUR
x	Marktanpassung ¹⁷	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.631 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
±	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-10.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-19.300 EUR
=	Vergleichswert gerundet	255.330 EUR 255.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 255.000 EUR und liegt rund 11.000 EUR ($\pm$ 4,2 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (266.000 EUR).

Abweichungen dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind nicht ungewöhnlich. Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption (Art / Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale, in der Regel nicht möglich.

¹⁷ Aufgrund der Bauweise (Fertighaus aus den 1970iger Jahren in Verbindung mit den damals verwandten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, etc.) halte ich es für erforderlich, diesen wertrelevanten Umstand durch einen Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Allgemeine Vorbemerkung

Da die vorliegende Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und gemäß § 63 Abs. 1 ZVG für mehrere (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstücke grundsätzlich Einzelausgebote mit einer gesonderten Feststellung des geringsten Gebots erfolgen muss, ist es demzufolge erforderlich, dass für die einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts separate Verkehrswerte/Marktwerte, unter Berücksichtigung einer getrennten, eigenständigen Betrachtung, ermittelt werden.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies betrifft insbesondere das Grundstück unter der lfd.-Nr. 2 (Flurstück 86/21). Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

lfd.-Nr. 1 Flurstück 86/21

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung des Grundstücks (lfd.-Nr. 1 Flurstück 86/21) – bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil - Okal-Fertighaus) und einer Garage mit Geräteabstellraum - darf der Bodenwert des Flurstücks 86/22 (lfd.-Nr. 2) nicht berücksichtigt werden. Analog zu der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung, ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 86/21 (lfd.-Nr. 1) bei einer Einzelbetrachtung:

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses		
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	482.763 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,40
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	193.105 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+	Bodenwert ¹⁸	128.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	335.105 EUR
x	Sachwertfaktor ¹⁹	0,85
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.839 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-10.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-19.300 EUR
=	Sachwert gerundet	255.539 EUR 255.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil - Okal-Fertighaus) und einer Garage mit Geräteabstellraum bebauten Grundstück (Flurstück 86/21 – lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) rund 255.000 EUR.

¹⁸ Ergibt sich auf Grundlage der Grundstücksgröße (1.136 m²) und dem angepassten Bodenrichtwert (113 EUR/m²)

¹⁹ Ergibt auf Grundlage des vorläufigen Sachwerts und der relevanten Einflussfaktoren (Vgl. Seite 42)

Lfd.-Nr. 2 Flurstück 86/22

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts handelt es sich bei dem Grundstück (Flurstück 86/22 = lfd.-Nr. 2) in Bezug auf die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität, aufgrund der Grundstücksgröße um sogenanntes Rohbauland²⁰ (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Für Rohbaulflächen wurden seitens des örtlichen Gutachterausschusses keine expliziten Bodenrichtwerte ermittelt/abgeleitet, da derartige Flächen i. d. R. von den Kommunen oder Bauträgern als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbar Verkehrs- und/oder Grünlandflächen) angekauft werden. Die Preise für derartige Flächen hängen vor allem von den individuellen Rahmenbedingungen, dem örtlichen Baulandpreisniveau, etc. ab. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt. Der für den Landkreis Stade zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen für Bauerwartungsland und Rohbauland veröffentlicht, wonach Bereich in der Regionaldirektion Otterndorf (Elbe-Weser-Dreieck mit dem Landkreis Stade) das gezahlte Preisniveau u. a. für Rohbauland zwischen 11 und 70 EUR/m², bei einem Medianwert in Höhe von 31 EUR/m² beträgt.²¹ Der prozentuale Wertanteil beträgt rund 23 Prozent (Median). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größe des Teilbereichs, Bodenrichtwertniveau (baureifes Land), der Lage insgesamt, etc.), halte ich einen Ansatz von rund **40 EUR/m²** (entspricht rund 35 Prozent des Werts für baureifes Land = Bodenrichtwert = 115 EUR/m²) für angemessen.

Somit ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 86/22 (lfd.-Nr. 2) bei einer separaten Betrachtungsweise:

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses		
	Ausgangswert	40 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	122 m ²
=	Bodenwert	4.880 EUR
x	Marktanpassung	1,00
=	Verkehrswert/Marktwert (fiktiv) gerundet	4.880 EUR 5.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise kann der (fiktive) Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Flurstück 86/22 – lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) mit rund 5.000 EUR angenommen werden.

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 86/21	255.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 86/22	5.000 EUR

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (260.000 EUR (255.000 EUR + 5.000 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke unter einer Gesamtbetrachtung (266.000 EUR). Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden bzw. gegeben sind.

²⁰ Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

²¹ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026 - zusätzliche Auswertungen für den Landkreis Stade (Seite 26)

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen/bestanden kann nicht abschließend beurteilt werden. Gemäß den am Wertermittlungsstichtag gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt nicht genutzt wurde (Leerstand).

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb im Bereich des Bewertungsobjekts geführt wird/wurde.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei den Ortsbesichtigungen waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. ***Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen möglich war.***

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des angenommenen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/ durchschnittliches“ (Kategorie F- G, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²²

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 09.03.2026 bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Die Grundstücke (Flurstücke) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 25.03.2026 sind auf den Grundstücken (Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Erschließungsrechtliche Situation

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen direkt an den öffentlichen Bereich („Hinterm Hollen/ „Im Bruch“) an und werden direkt von dieser/n Straße/n aus erschlossen (verkehrs-/zuwegungstechnisch).

²² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bungalowstil- Okal-Fertighaus) und einer Garage mit Geräteabstellraum - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes wurde unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ein Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Einflussfaktoren kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts - Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Geräteabstellraum - gelegen in der Straße „Hinterm Hollen“ 6 in 21644 Sauensiek - zum Wertermittlungsstichtag 24. März 2026 mit rund

266.000 EUR

angenommen werden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot).

Unter Berücksichtigung des § 63 Abs. 1 ZVG (Einzelausgebot), ergeben sich die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts wie folgt:

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 86/21	rund 255.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 86/22	rund 5.000 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 19. Mai 2026



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA