kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt:	**Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Rohbauzustand)**
Adresse:	**Moorchaussee 119 21683 Stade-Bützfleth**
Auftraggeber/in:	**Amtsgericht Stade** (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen:	**71 K 5/24**
Auftrags-Nr.:	**24/085**
Tag der Gutachtenerstellung:	**10. Dezember 2024**
Wertermittlungsstichtag:	**22. Oktober 2024**
Verkehrswert/Marktwert:	**rund 173.000 EUR**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **1**

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten **2**

2 Allgemeines **3**

2.1 Bewertungsobjekt 3

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt 3

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage 3

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben 4

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur 4

3 Wertrelevante Merkmale **6**

3.1 Grundstücksbeschreibung 6

3.1.1 Lage 6

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren 8

3.2 Rechtliche Gegebenheiten 9

3.3 Bauliche Anlagen 13

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale 13

3.3.2 Gebäudeaufteilung 19

3.4 Beurteilung 25

4 Wertermittlung **26**

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung 26

4.2 Sachwertermittlung 27

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen 28

4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor 31

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 33

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 34

4.2.5 Bodenwert 35

4.2.6 Vorläufiger Sachwert 36

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) 37

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert 38

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 38

4.2.10 Sachwert 39

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle 40

5 Fragen des Gerichts **42**

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung **43**

Von immopool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte untersagt!

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version 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 des Gebäudes entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (Rohbau)
Aufteilung	Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, 3 Zimmer, Schrankraum, Küche, WC, Diele, Flur, Garderobe, Bad, HWR Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Lage	Moorchaussee 119, 21683 Stade-Bützfleth
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 5/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	22. Oktober 2024
Tag der Ortsbesichtigung	22. Oktober 2024
Abschluss der Recherchen	28. November 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	2024/2024
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 70 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 532 m²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 208 m² / rund 200 m²
Anzahl der Zimmer	4 - 5 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Stellplatz)	0
Grundstücksgröße	2.165 m²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	790.336 EUR
Alterswertminderungsfaktor	1,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	790.336 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR
Bodenwertanteil	41.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	850.336 EUR
Sachwertfaktor	0,70
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	595.235 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-422.000 EUR
Sachwert	rund 173.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 160.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m² Wohnfläche) unbelastet /belastet	2.948 EUR/m² / 769 EUR/m²

Verkehrswert/Marktwert	**rund 173.000 EUR**

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

lfd.-Nr. 6 - Zwangsversteigerungsvermerk	**0 EUR**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Moorchaussee“ 119 in 21683 Stade-Bützfleth, dass mit einem im Rohbau befindlichen freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut ist.

Mit der Errichtung des Gebäudes (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich im Jahr 2019/2020 begonnen. Am Wertermittlungsstichtag war das Gebäude des Bewertungsobjekts (Einfamilienwohnhaus) noch nicht fertig gestellt (erweiterter Rohbauzustand), demzufolge erfolgte keine Nutzung.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 5/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 16. August 2024
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen 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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

Vom Immobilienportal bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 22. Oktober 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der (Mit)Eigentümer (Antragsgegner)
- Ein Mitarbeiter des Sachverständigen
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28. November 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Bützfleth - Blatt: 2983

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. .....2 Gemarkung.....Bützfleth Flur .....12 Flurstück-Nr.....45/13 Wirtschaftsart .....Gebäude- und Freifläche Lage .....Moorchaussee 119 Größe .....2.165 m²
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen)[1]	lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 5/24)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 15.08.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 26.08.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.08.2024
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (08.09.2024)
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (05.09.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 29.08.2024
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 26.08.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[1] Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 11

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 v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2022/23 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- 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

Urheberrechtschutz

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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland		• Niedersachsen	
Landkreis		• Stade	
Stadt		• Stade	
Ortsteil		• Bützfleth	
Einwohner	Stadt Stade	• rund 48.700	
	Bützfleth	• rund 4.800	*(Quelle; stadt-stade.de – 31.12.2023)*

Entfernungen	• Hamburg Zentrum ..... ca. 62 km • Bremen ..... ca. 99 km • Cuxhaven ..... ca. 73 km • Stade (Stadtgebiet) ..... ca. 9 km	Verkehrswege

Allgemein – Hansestadt Stade

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade in Niedersachen, gelegen zwischen Cuxhaven und Hamburg. Stade besteht neben dem eigentlichen Stadtgebiet aus den vier Ortschaften ***Bützfleth***, Haddorf, Hagen sowie Wiepenkathen und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg, einem der stärksten Wirtschaftsstandorte der Welt.
Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Stade ist geprägt durch eine starke weltweit tätige Industrie, zahlreichen Zuliefer- und Servicebetrieben und vielfältigen kleineren Gewerbeunternehmen in Hander und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, Aluminium Oxid Stade GmbH, Airbus, CFK Valley) angesiedelt. Gemäß den Auswertungen (wegweise-kommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografietyp 6 (Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade / Bützfleth

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

● *Stadtplandienst. de 2023*

Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden und fußläufig erreichbar.
- Der Bahnhof von Stade (S-Bahn/Regionalverkehr) befindet sich rund 9 Kilometer entfernt.
- Die Bundesautobahn (A26 Stade–Hamburg (Teilstück)) befindet sich rund 9 Kilometer entfernt.
- Die Bundesstraße 73 (Hamburg - Cuxhaven) verläuft in rund 13 Kilometer Entfernung.
- Der Flughafen von Hamburg befindet sich rund 75 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Moorchaussee“ im Randbereich des Ortsteils Bützfleth/Bützflethermoor. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Stade beträgt rund 9 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Moorchaussee 119
Stade-Bützfleth

© on-geo-de 2024

Parkplätze
Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag keine Stellplätze. Die Außenanlagen, einschl. der Kfz-Stellplätze waren noch nicht hergestellt. Im öffentlichen Straßenraum („Moorchaussee“ und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur bedingt möglich.

Infrastruktur
Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Bützfleth (5 km) und im Stadtzentrum von Stade (8 km) ausreichend vorhanden.

Immissionen
Bei der Straße „Moorchaussee“ handelt es sich um eine innerörtliche Durchgangsstraße mit einer dementsprechenden Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, während den Hauptberufsverkehrszeiten aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung
Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

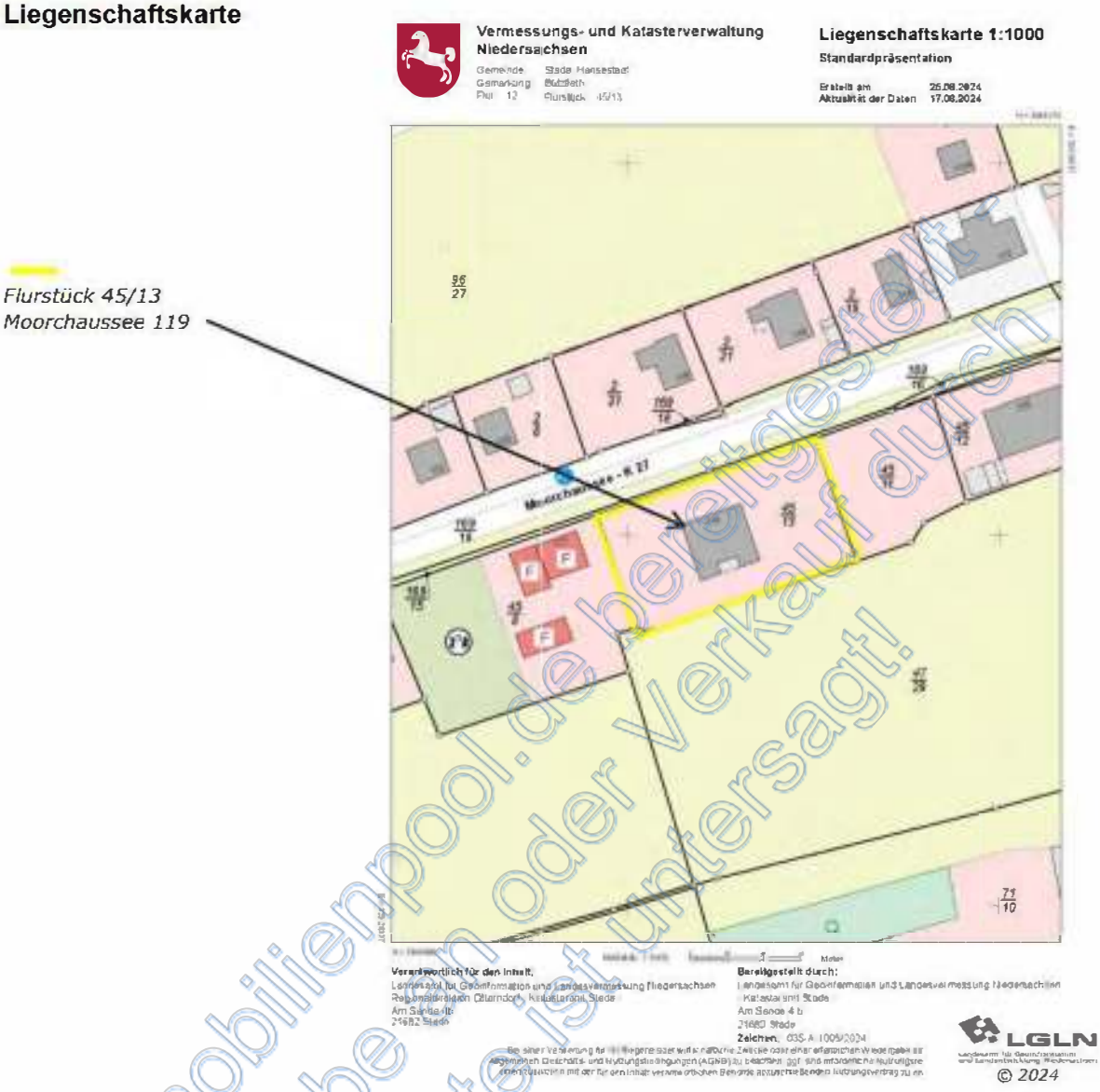
- Siedlungsgebiet im westlichen Bereich von Bützfleth (Bützflethermoor)
- Ländlich geprägte Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionswirkungen konnten nicht festgestellt werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 2.165 m²

Zuschnitt/e Regelmäßig / rechtwinklig

Topographie Überwiegend eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins und bei der Prüfung der Unterlagen aus der Bauakte ist festgestellt worden, dass das Haus mit Pfählen gegründet wurde. Dieser Umstand ist bereits hinreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt und wird daher von mir nicht weiter bewertungsrelevant betrachtet.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.08.2024 bestehen für das Grund-/Flurstück des Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grund-/Flurstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.[3]
Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdrutsch, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Unterlagen in der Bauakte, Internetplattform des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne)), besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts eine Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB (Gebiet beiderseitig der Norderstraße/Schulsteig in der Ortschaft Bützfleth), mit folgenden Beschränkungen:

- nur einzeilige Bebauung zulässig
- nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig
- die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 m²
- die Beseitigung des Abwassers und Oberflächenwasser obliegt den Eigentümern der Grundstücke

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB und der oben genannten Abrundungssatzung gem. § 54 Abs. 4 BauGB.

Auszug – Abrundungssatzung

Grundstück des Bewertungsobjekts

Flurstück 45/13

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (05.09.2024) waren folgende Unterlagen (Baugenehmigungen, etc.) vorhanden:

- Nr. 63.01-5966/119 vom 09.08.1991 – Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus (negativ)
- Nr. 366-19-19 vom 25.09.2019 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses
- Nr. 366-19-19 vom 22.08.2019 – wasserrechtliche Genehmigung
- Nr. 341-71-19 vom 23.06.2021 – Nachtrag (Änderung der Dachform des Wohngebäudes)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts und speziell die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

[3] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 29.08.2024 sind auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks/Flurstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Denkmalschutz, Wohnungsbindung, etc.) sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind.

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 26.08.2024 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und ***nicht steuerlichen Abgaben*** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. *Straßenausbau*
   a) *Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Moorchaussee". Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Moorchaussee".*
   b) *Die Straße „Moorchaussee" ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
   Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Moorchaussee" einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.
3. *Straßenausbaubeiträge*
   Es gibt derzeit für die Hansestadt Stade keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. *Ausgleichsbeträge*
   Das Grundstück befindet sich in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

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

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

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Moorchaussee") an und wird verkehrstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), nach einer Fertigstellung, ebenfalls über diese Straße erfolgen wird.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.08.2024 unter der lfd.-Nr. 6 der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 5/24) vom 28.06.2024 – dieser ist generell nicht wertrelevant – eingetragen. Weitere Eintragungen sind/ waren nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein noch nicht fertig gestelltes Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus). Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2019/2020. 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, nach einer erfolgten Fertigstellung, davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baubeginns und den Rechtsvorschriften am Tag der Erteilung der Baugenehmigung, die rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten wurden/werden.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des Co_2-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

schen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung[4].

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt (Grundstück/Gebäude) wurde am Wertermittlungsstichtag, aufgrund des Bauzustandes, nicht genutzt.

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der während des Ortstermins anwesenden Person/en, von Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. **Wie bereits ausgeführt, war/ist das Gebäude noch nicht fertig gestellt. Dies betrifft den Innenbereich, die Fassade, die Dachentwässerung und die Außenanlagen inkl. der Terrasse/n, der Stellplätze und der Zufahrt. Augenscheinlich sind einige Arbeiten nicht fachgerecht bzw. nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt worden und müssen daher zurück und wieder neu aufgebaut werden.**

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	• 2019/2020 – ursprünglicher Baubeginn
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion	• Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) • Pfahlgründung • Fundamente / Sohle in Stahlbetonausführung • Einschaliges Außenmauerwerk; Außenwandaufbau: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem (noch nicht fertig gestellt), Putzfassade (innen → außen), im Dachgeschoss Holzständerkonstruktion • Die Gebäudeecken sind mit Klinker-/Sichtmauerwerk ausgeführt • Innenwände in Kalksandstein-/Gasbetonmauerwerk • Geschossdecken (EG/DG) in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Verkleidungen • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) nicht vorhanden
Außenanlagen	• Zuwegungen/Zufahrt/Kfz-Stellplätze nicht fertig gestellt/nicht vorhanden • Terrasse nicht fertig gestellt/nicht vorhanden • Sonstige Außenanlagen nicht fertig gestellt/nicht vorhanden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I

Straßenansicht II

rückwärtige Ansicht

seitliche Ansicht (Süd-Westen)

Seitliche Ansicht II (Nord-Osten)

Gebäudeeingangsbereich

Zukünftige Terrasse/Gartenbereich

Zukünftige Stellplätze/Zufahrt

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dachunterstand

Dämmung/Dachebene/Dachunterstand

Sockelabdichtung

Öffentlicher Bereich (Moorchaussee)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• Trockenbauverkleidung auf den Innen- und Außenwänden – ohne Wandbeläge • sanitäre Bereiche (Bäder/WCs, etc.) ohne Fliesen-Belag
Decken	• Erdgeschoss: verputzt/Trockenbauverkleidung
Bodenbeläge	• Erdgeschoss: Roh-Belag (Estrich), Fliesen (HWR), Vinyl (Küche und ein Zimmer) • Dachgeschoss: Roh-Belag (OSB-Platten)
Innentreppe/n	• Nicht vorhanden[5]
Fenster / -türen	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung,
Türen	• einflüglige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung und festem Seitenteil, • einflüglige Nebeneingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profilfüllung • Innentüren nicht vorhanden
Sanitärbereiche	• Rohinstallation (ohne Sanitärobjekte, WC, Waschbecken, etc.)
Haustechnik	• Gaszentralheizung (technisches Gerät teilweise vorhanden, nicht installiert) • Fußbodenheizung (EG) - leitungstechnische Installation vorhanden • Rohinstallation der technischen Einrichtung (Wasser-/Abwasser-Elektroleitungen, etc.) • Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) nicht vorhanden • Elektrische Unterverteilung / Absicherungen nicht vorhanden • Einbauküche mit elektrischen Geräten vorhanden

Innenaufnahmen

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

[5] Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt mittels einer Anstelleiter

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wohnzimmer (EG)

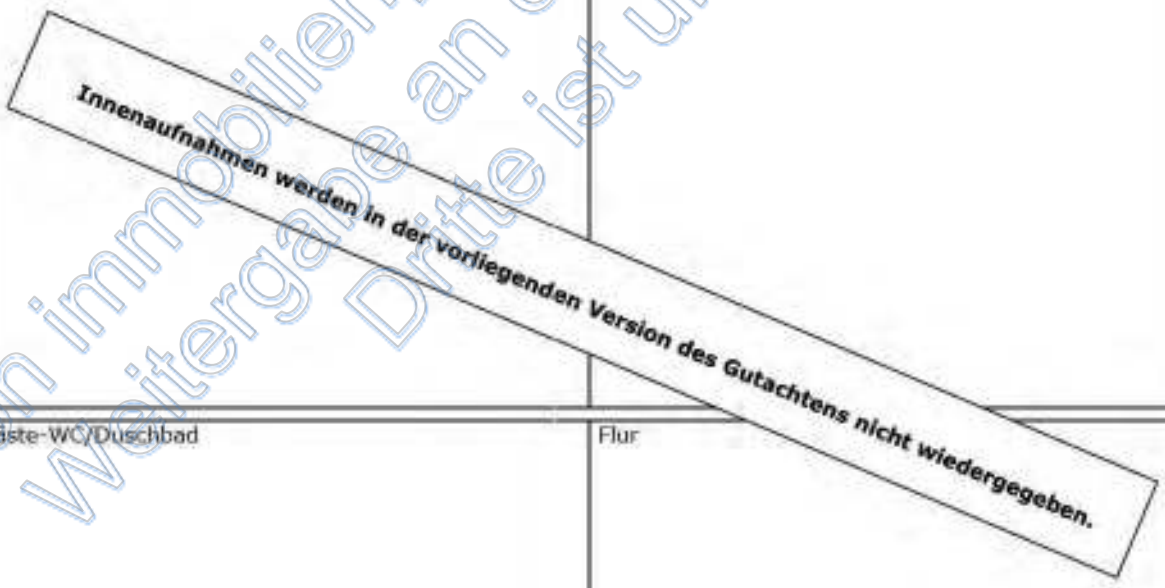
Küchenbereich (EG)

Hauswirtschafts- /Hausanschlussraum

Diele/Flur

Zimmer

Zimmer II



Gäste-WC/Duschbad

Flur

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zimmer III

Ankleidezimmer/-bereich

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Badezimmer

Badezimmer II

Badezimmer III

Dachboden

Dachboden

angstür

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, wie bereits mehrfach ausgeführt, in einem nicht fertig gestellten Zustand. Eine Nutzung war am Wertermittlungsstichtag noch nicht möglich. Folgende Bereiche/Gewerke waren noch nicht fertig gestellt.

- Die Fassade (Wärmedämmverbundsystem, etc.)
- die Dachentwässerung
- die Außenanlagen
- die technische Installation und die sanitären Objekte
- die Wand-, Decken-, Boden-Beläge,
- die Innentüren

Zudem wurde festgestellt, dass diverse Ausführungen fachlich nicht korrekt sind, sodass hier teilweise ein Rückbau erforderlich ist. Dieser Umstand betrifft u. a.:

- Die Fassadendämmung
- das Verblendmauerwerk (Gebäudeeckbereichen)
- die Abdichtung des Gebäudes im Sockelbereich
- die Abdichtung des Gebäudes an den Fenster- und Türanschlüssen
- die Fliesenarbeiten im Hausanschlussraum.

Nicht überprüft werden konnte die Einhaltung von Bauvorschriften und Normen bzw. die anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf die Verlegung der elektrischen Leistungen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Fußbodenheizung. Der diesbezügliche Risikofaktor wird in der vorliegenden Wertermittlung innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 37) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)) berücksichtigt.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen/unterstellt, dass das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, einschließlich der Außenanlagen vollständig fertig gestellt sind/waren. Die für den Ausbau/die Fertigstellung notwendigen Aufwendungen / Kosten werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wertmindernd berücksichtigt.

Diese Kosten werden aufgrund der notwendigen Modellkonformität[6] des im Rahmen der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Sachwertverfahrens, in Anlehnung an die Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK) 2010 und von Angaben in der führenden Fachliteratur[7], in Abhängigkeit der Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt. Folgende Einzelpositionen[8] werden hierfür berücksichtigt:

- Rückbau und Entsorgung der fehlerhaft angebrachten Fassadendämmung ..... 35.000 EUR
- Rückbau des Klinkers an den Hausecken ..... 15.000 EUR
- Abdichtung der Fenster und Terrassenelemente ..... 10.000 EUR
- Abdichtung des Gebäudes (Sohle/aufgehendes Mauerwerk) ..... 15.000 EUR
- Fertigstellung der Außenwände (Dämmung, Putz, Klinker) ..... 90.000 EUR
- Fertigstellung der Dachkonstruktion/-unterstände, Dachentwässerung ..... 20.000 EUR
- Einbau einer Innentreppe ..... 12.000 EUR
- Fertigstellung der Fußbodenbeläge ..... 25.000 EUR
- Fertigstellung der Sanitäreinrichtung (Bäder) ..... 60.000 EUR
- Fertigstellung der Heiztechnik/Warmwasseraufbereitung ..... 58.000 EUR
- Fertigstellung der elektrischen Installation ..... 33.000 EUR
- Herstellung der Außenanlagen, der Kläranlage und der Hausanschlüsse ..... 20.000 EUR

  gesamt ..... ***393.000 EUR***

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich ***nicht*** um die tatsächlichen Fertig-

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

[7] Vgl. Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage

[8] Aufgrund der notwendigen Modellkonformität wurden analog zur ImmoWertV die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale (Bauteile) zugrunde gelegt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung
Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.
Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte die, wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche		Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohn- Esszimmer	35,07 m²	rund 208 m²	
	• Kochen	28,55 m²		
	• Hauswirtschaftsraum	12,58 m²		
	• WC	4,72 m²		
	• Flur	14,02 m²		
	• Diele	21,75 m²		
	• Garderobe	4,66 m²		
	• Bad	20,25 m²		
	• Schlafen	16,32 m²		
	• Schrankraum	10,08 m²		
	• Kind I	19,73 m²		
	• Kind II	20,28 m²		
Dachgeschoss	• Abstellfläche			rund 200 m²
Wohnfläche gesamt		**rund 208 m²**		-
Nutzfläche gesamt		-		**rund 208 m²**

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 208 m² und die Nutzfläche im nicht ausgebauten Bereich des Dachgeschosses rund 200 m². Im Erdgeschoss wurde ein Putzabschlag in Höhe von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

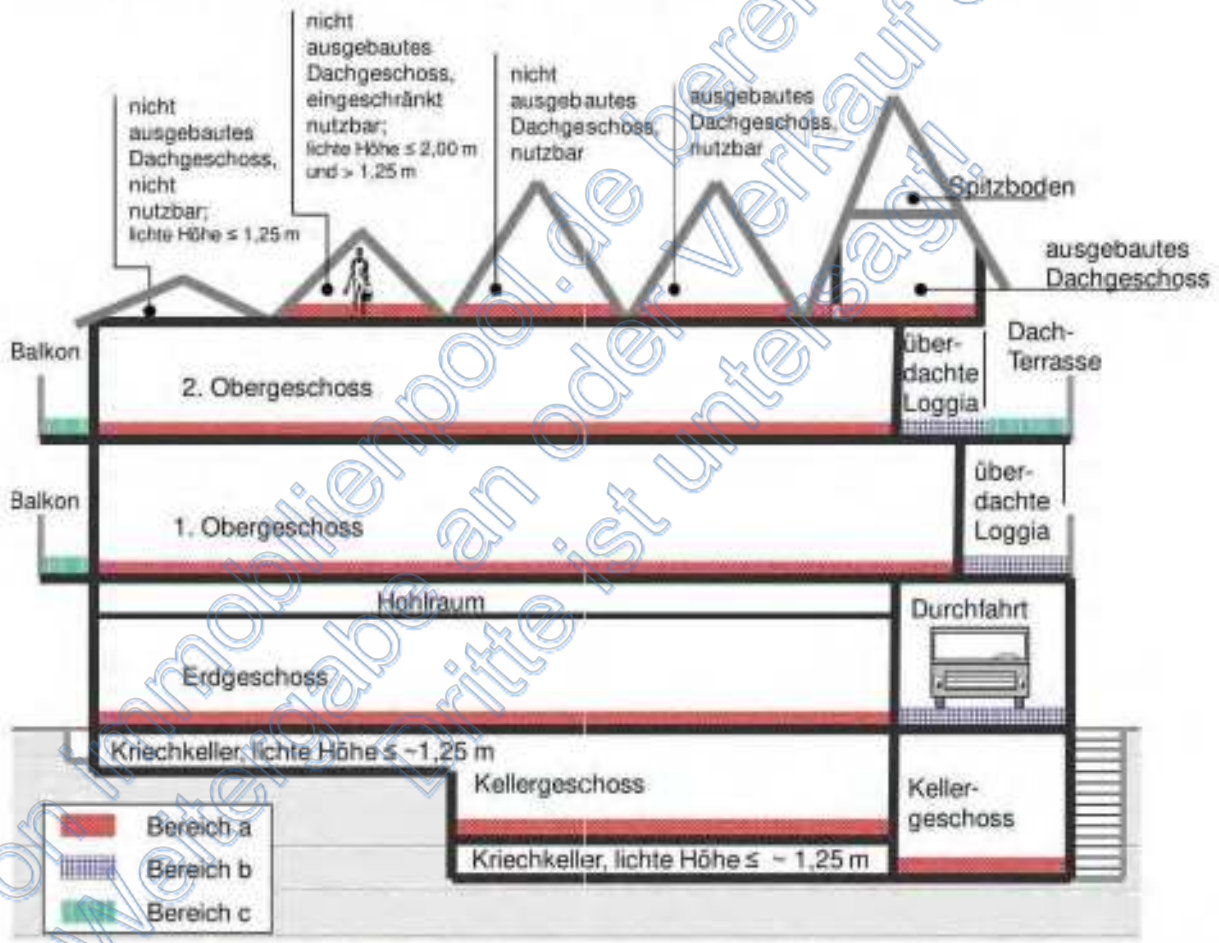
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

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

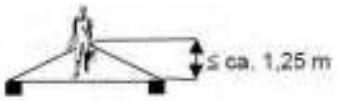
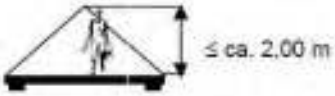
Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung 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:[9]

[9] 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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe.
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss:	ca.	266 m²
Dachgeschoss:	ca.	266 m²
gesamt	**ca.**	**532 m²**

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 532 m².

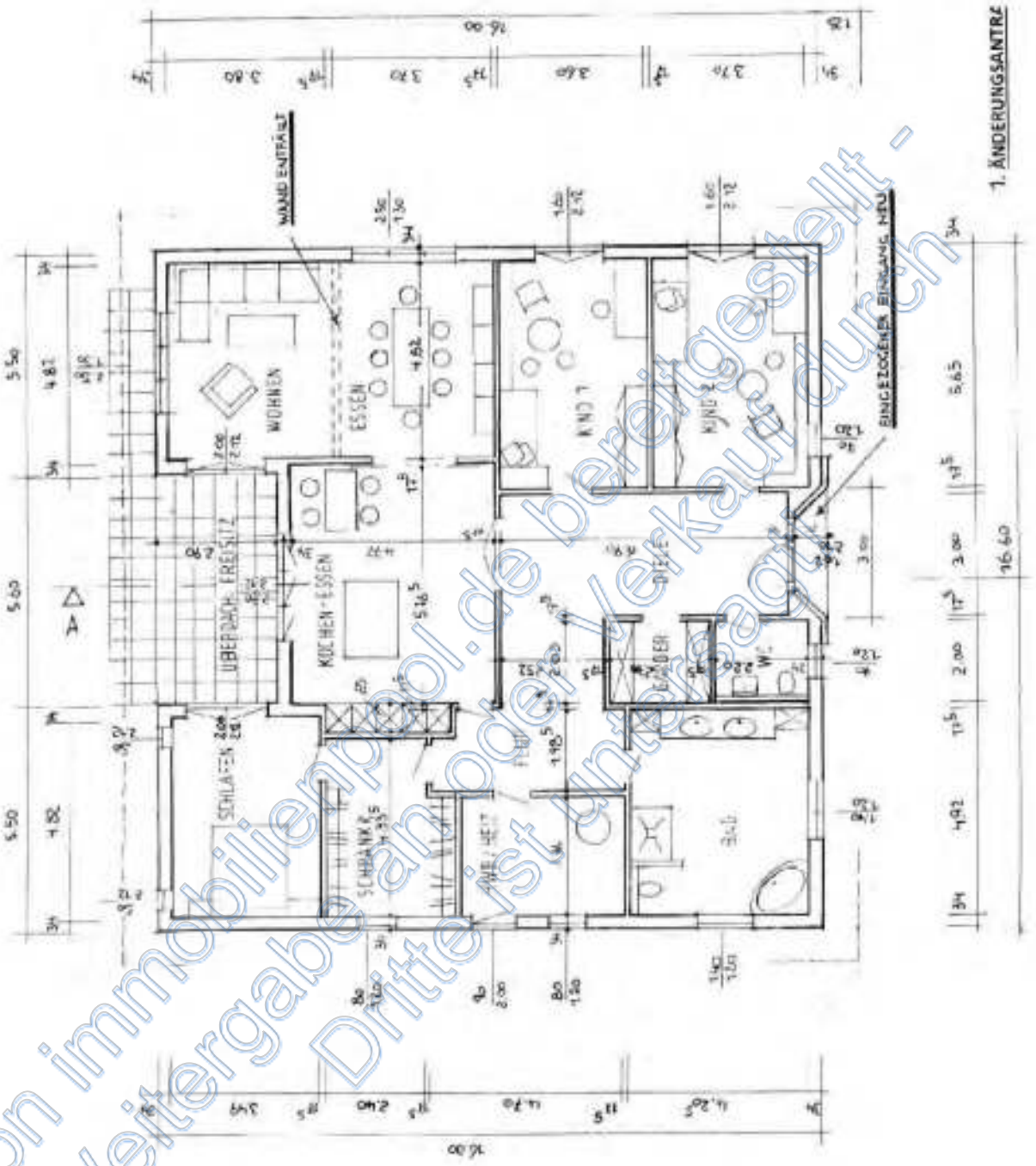
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das nicht ausgebaute Dachgeschoss wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt (vgl. Grafik der SW-RL oben). Hier wurde unterstellt, dass im Rahmen der Fertigstellung des Gebäudes eine Treppe im Übergang EG/DG eingebaut wird.
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, muss im vorliegenden Bewertungsfall die bereits vorhandene Einbauküche berücksichtigt werden.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3.2.1 Zeichnungen

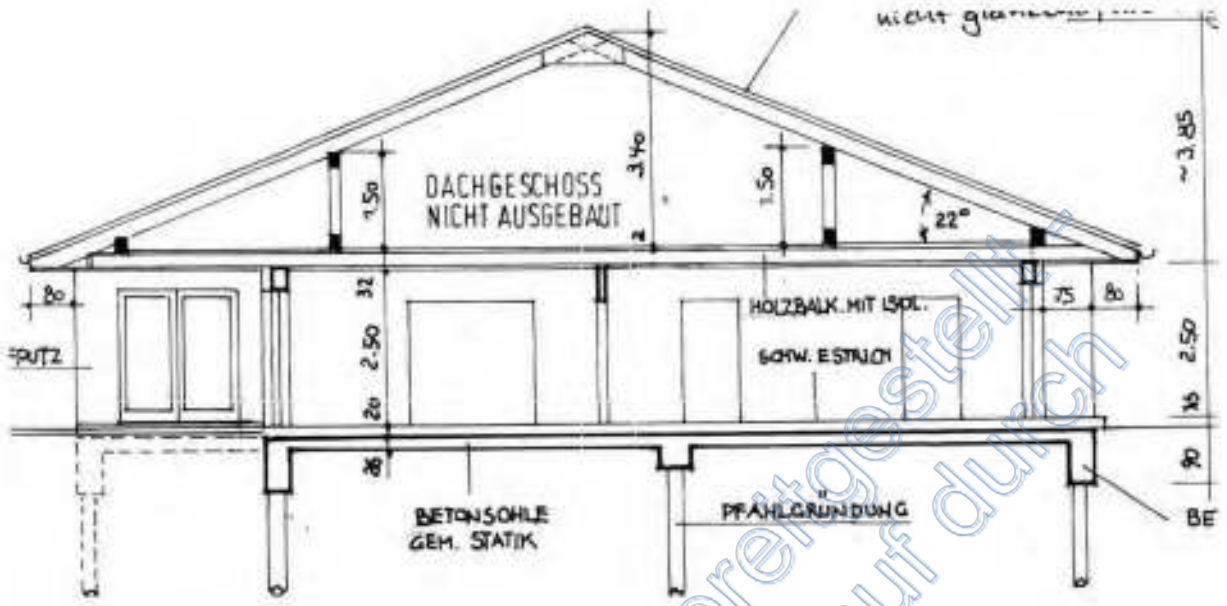
Grundriss Erdgeschoss



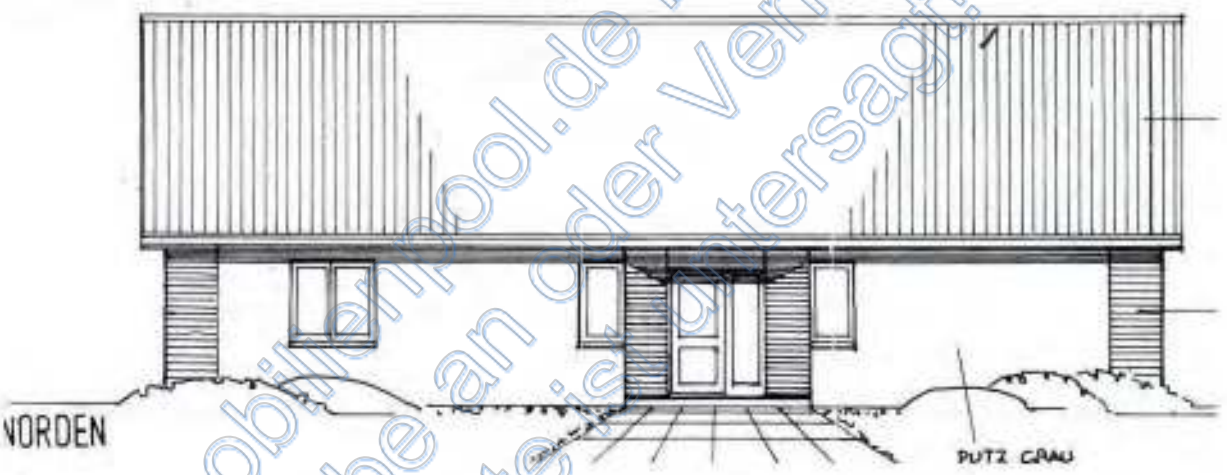
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

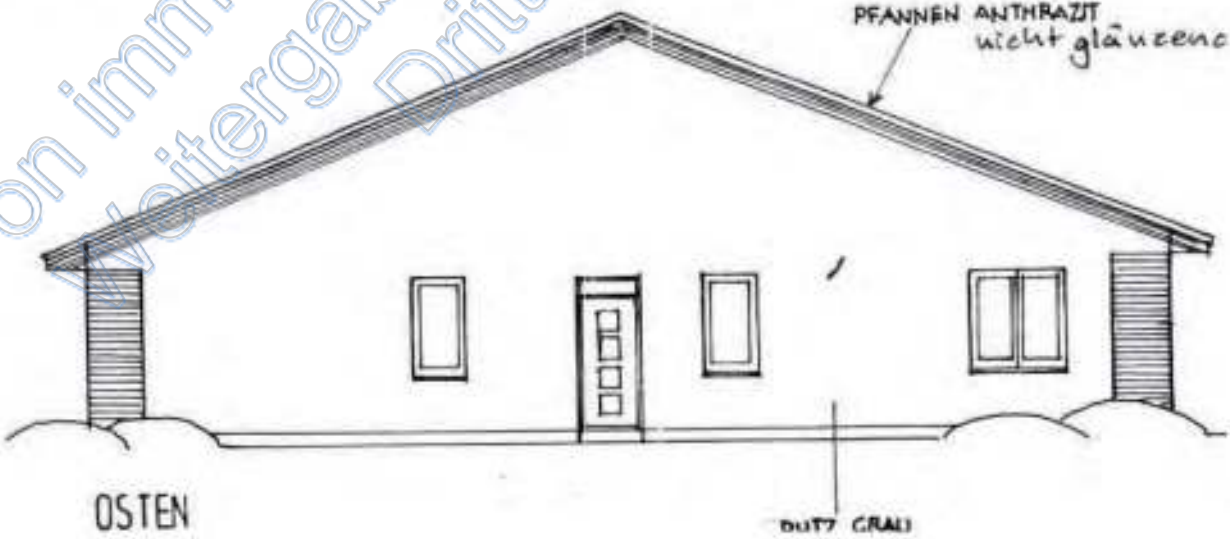
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt



Ansichten

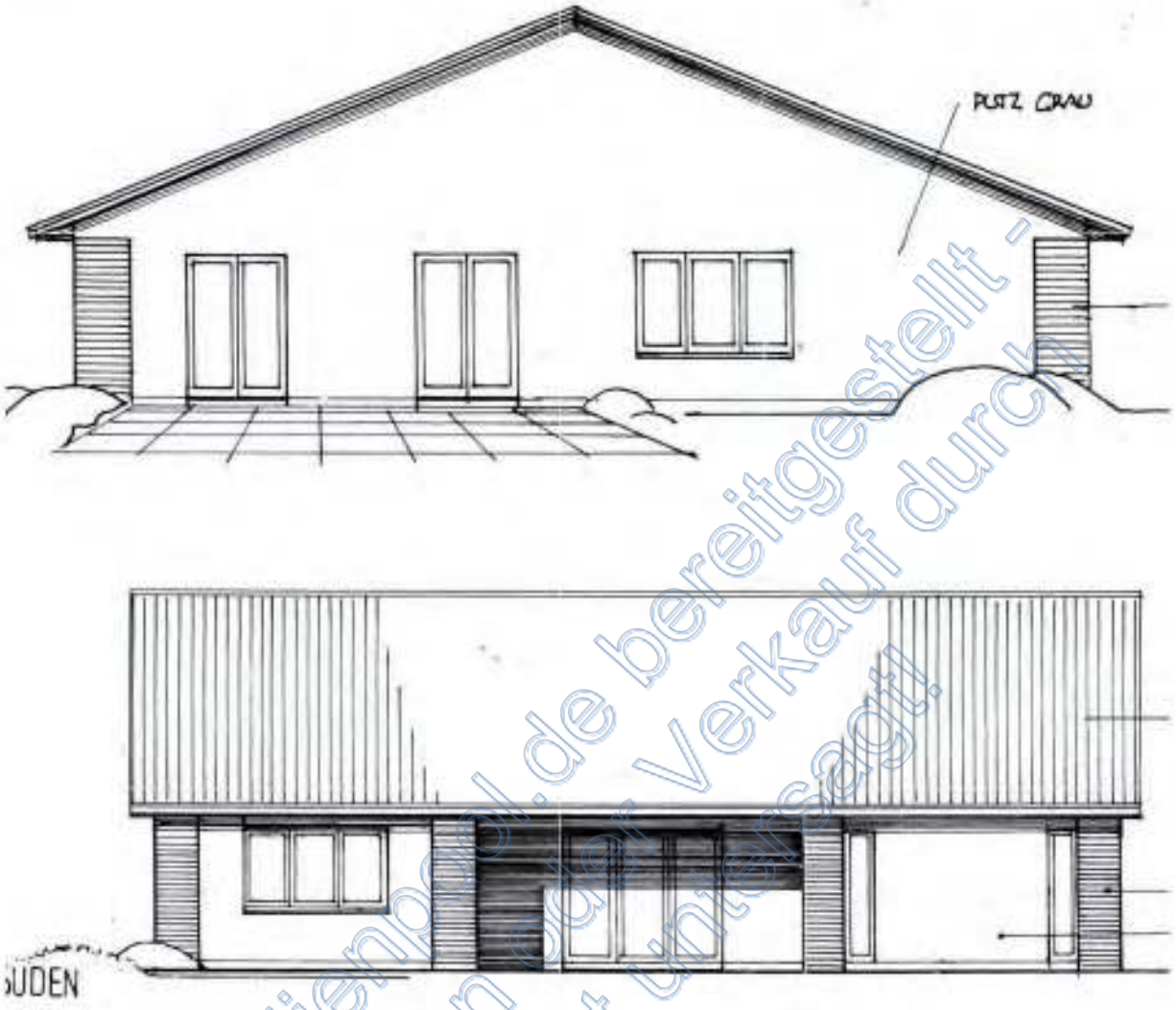




(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ansichten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Moorchaussee" 119 in 21683 Stade-Bützfleth, dass mit einem im Rohbau befindlichen freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut ist.

Mit der Errichtung des Gebäudes (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich im Jahr 2019/2020 begonnen. Am Wertermittlungsstichtag war das Gebäude (Einfamilienwohnhaus) / die baulichen Anlagen noch nicht fertig gestellt (erweiterter Rohbauzustand), demzufolge erfolgte keine Nutzung.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption (Wohnfläche, Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungsstichtag den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhaus). Als positiv ist die mögliche Erweiterung im Dachgeschoss (Ausbau) einzustufen.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Für die Nutzung des Gebäudes/Bewertungsobjekts sind jedoch Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich, die vor einer Nutzung durchgeführt und demzufolge wertmindernd berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Einfamilienwohnhaus) im Bereich der Stadt Stade, einschl. der umliegenden Stadteile/Ortschaften, muss am Wertermittlungsstichtag von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich in den diversen Risikofaktoren (Umfang des erforderlichen Rückbaus in Verbindung mit den dafür anfallenden Kosten/Aufwendungen) in Verbindung mit einer verzögerten Nutzung (erst nach Fertigstellung möglich) und der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage mit einem stagnierenden/gesunkenen Preisniveau).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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-/Zweifamilienwohnhäuser 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 Ein-/Zweifamilienwohnhäuser im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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/-anteil
- 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 Modellkonformität[10] bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts fertig gestellt/nutzbar sind und keine Fertigstellungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Kosten/ Aufwendungen für die Maßnahmen 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
+	Bodenwertanteil
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des/r bebauten Grundstücks/e)
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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Anwendungshinweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

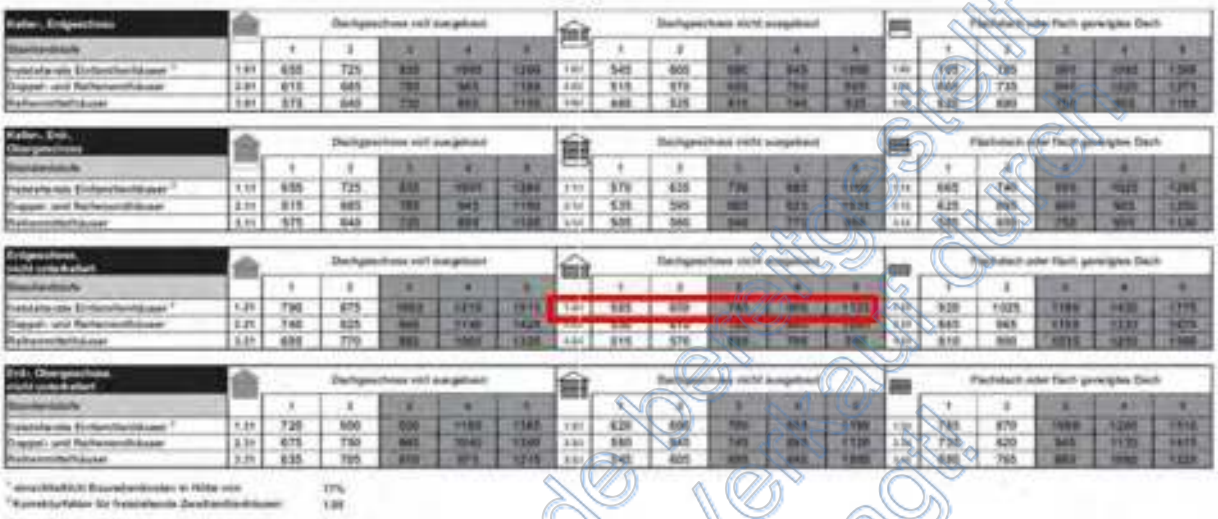
[10] Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§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

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010)

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



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

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

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

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.22:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	189 EUR/m²	0,81
Dach	15 %	123 EUR/m²	0,53
Fenster und Außentüren	11 %	82 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	82 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	82 EUR/m²	0,33
Fußböden	5 %	37 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	74 EUR/m²	0,32
Heizung	9 %	74 EUR/m²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6 %	45 EUR/m²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	**100 %**	**788 EUR/m²**	**3,3**

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 788 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)[11] ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 10.2024 ..... = 130,3
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 130,3/70,9 ..... = 1,838

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich mit den Eingangswerten wie folgt:

	Ausgangswert	788 EUR/m²
x	Regionalisierungsfaktor	1,0
x	Baupreisentwicklung	1,838
=	Endgültiger Kostenkennwert	1.448 EUR/m²

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe und Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (532 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Endgültiger Kostenkennwert	1.448 EUR/m²
x	Brutto-Grundfläche	532 m²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	770.336 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

- Einbauküche..... 20.000 EUR
  gesamt..... *20.000 EUR*

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur[12] auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,825 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	770.336 EUR
+	Besondere Bauteile (Einbauküche)	20.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	790.336 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 790.336 EUR.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da ältere Bestandsgebäude zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, geringere Restnutzungsdauern aufweisen. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde mit dem Bau des Gebäudes (Einfamilienwohnhaus) in den Jahren 2019/2020 begonnen, am Wertermittlungsstichtag aber dieses jedoch noch nicht fertig gestellt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 wurde mit dem Bau des Gebäudes 2019/2020 begonnen. Eine Fertigstellung war am Wertermittlungsstichtag noch nicht erfolgt. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber[13]:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, aufgrund des Umstandes, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag noch nicht fertig gestellt war, auf rund **70 Jahre** geschätzt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 70 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes mit 2024.

GND: 70 Jahre - RND: 70 Jahre = Alter: 0 Jahre

2024 - 0 = 2024 (bewertungsrelevantes Baujahr)[14]

[13] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

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.

Für den Umstand, dass einige Bauteile am Wertermittlungsstichtag bereits ein Alter von mehrt als 3 - 4 Jahren aufwiesen, erfolgt eine Berücksichtigung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)- Kapitel 4.2.9 – Seite 40.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 70 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 1,0 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 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	790.336 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	1,00
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	790.336 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 790.336 EUR.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 14.000 EUR (nach der Fertigstellung) für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

	Ansatz der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+	Hausanschlüsse	5.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln.
Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung.
Dort heißt es in den §§ 13 ff:
„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen."
Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.
Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 2.165 m².
Gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, beträgt die Mindestgrundstücksgröße für eine Bebaubarkeit 1.200 m². Das Grundstück weist somit, in Bezug auf die vorhandene Bebauung und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, eine Übergröße auf. Für die Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsobjekts wird daher auf die sogenannte „Mosaikmethode" zurückgegriffen d. h., das Grundstück wird fiktiv in mehrere Teile (hier zwei Bereiche) zerlegt.
Der bebaute Teilbereich wird aufgrund der Grundstücksgegebenheiten und der Gebäudegröße mit der Mindestgröße in Höhe von 1.200 m² zu Grunde gelegt. Der restliche Bereich (965 m²) wird als sogenanntes „Haus nahes Gartenland" eingestuft.

Bauland (bebauter Grundstücksbereich)

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

- Stichtag Bodenrichtwert .....: 01.01.2024
- Entwicklungszustand.....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 30 EUR/m²
- Art der Nutzung .....: Gemischte Baufläche (Außenbereich)
- Grundstücksgröße.....: 1.200 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.
Hinweis: Das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Außenbereich (bauplanungsrechtlich) eingestuft. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht sachgerecht, da für den Bereich eine Abrundungssatzung mit den Festsetzungen für eine bauliche Nutzung ausweißt. Daher wird im vorliegenden Bewertungsfall der angrenzende Bodenrichtwert für den bauplanungsrechtlichen Innenbereich (34 EUR/m² bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m²) herangezogen.

Haus nahes Gartenland

Bei der restlichen Grundstückfläche wird von der Qualität „Haus nahes Gartenland" ausgegangen. Haus nahe Gartenlandflächen dienen als Erweiterungsflächen für die eigentlich bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen, hat 2024 in den Landesgrundstücksmarktdaten für den Bereich des Landkreises Stade folgende Preise ausgewiesen[15]:

[15] vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/mittlerepreise/gartenland

Vom Immobiliensachverständigen erstellt. Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gartenland: Ø 10,00 EUR/m² (Spanne 1,00 bis 114,23 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation liegt bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 34 EUR/m² bei rund 35 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Aufgrund der Lage und einer Größe des Gartenlandes von rund 965 m² sowie einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 34 EUR/m² für den bebauten/bebaubaren Grundstücksbereich, halte ich einen Ansatz von rund *10,50 EUR/m²* (rund 35 Prozent des Werts für baureifes Land) für angemessen und marktgerecht.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt, resultierend aus den Einzelwerten der jeweiligen Grundstücksbereiche:

Bebaubarer Bereich			
	Ausgangswert	34,00 EUR/m²	
x	Größe des Grundstücksteilbereichs	1.200 m²	
=	Bodenwertanteil	40.800 EUR	*41.000 EUR*
Haus nahes Gartenland			
	Ausgangswert	10,50 EUR/m²	
x	Größe des Grundstücksteilbereichs	965 m²	
=	Bodenwertanteil	10.132 EUR	*10.000 EUR*
	gesamt		*51.000 EUR*

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 51.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	790.336 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	1,00
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	790.336 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.000 EUR
+	Bodenwert (nur bebauter Grundstücksbereich)[16]	41.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	850.336 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 850.336 EUR.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[16] Der Bodenwertanteil des Grundstücksbereichs der als Haus nahes Gartenland eingestuft wurde, wird aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 832 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	*01.01.2024*	Wohnfläche	*135 m²*
Bodenrichtwertniveau	*130 EUR/m²*	Vorläufiger Sachwert	*305.000 EUR*
Baujahr (modifiziert)	*1985*	Standardstufe	*3,0*
Grundstücksgröße	*770 m²*	Brutto-Grundfläche	*262 m²*

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 850.336 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (34 EUR/m²) ein Sachwertfaktor von rund *0,92* (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 8 % vom vorläufigen Sachwert)[17].

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

Der Immobilienmarkt innerhalb in der Hansestadt Stade und den angrenzenden Stadtteilen/ Ortschaften kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen (Nachfrage/Angebot) eingestuft werden, wobei eine Kaufzurückhaltung und Stagnation der Kaufpreise am Wertermittlungsstichtag zu verzeichnen war. Folgende objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

Positiv
- Grundstückgröße

negativ
- Gebäudekonzeption / große Wohnfläche
- Risikofaktoren in Bezug auf die erforderlichen Rückbaumaßnahmen und Entsorgung der auf dem Grundstück vorhandenen Materialien, etc.

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von ***0,70*** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Faktoren, insbesondere der Risikofaktor und die Marktsituation stärker einzustufen sind und der positive Faktor überlagert wird.

[17] vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/ 2024/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser/2024

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	850.336 EUR
x	Sachwertfaktor	0,70
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	595.235 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 595.235 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen, einschl. der Außenanlagen berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1 – Seite 19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt untergliedern sich die Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen wie folgt:

- Rückbau und Entsorgung der fehlerhaft angebrachten Fassadendämmung.....35.000 EUR
- Rückbau des Klinkers an den Hausecken.....15.000 EUR
- Abdichtung der Fenster und Terrassenelemente.....10.000 EUR
- Abdichtung des Gebäudes (Sohle/aufgehendes Mauerwerk).....15.000 EUR
- Fertigstellung der Außenwände (Dämmung, Putz, Klinker).....90.000 EUR
- Fertigstellung der Dachkonstruktion/-unterstände, Dachentwässerung.....20.000 EUR
- Einbau einer Innentreppe.....12.000 EUR
- Fertigstellung der Fußbodenbeläge.....25.000 EUR
- Fertigstellung der Sanitäreinrichtung (Bäder).....60.000 EUR
- Fertigstellung der Heiztechnik/Warmwasseraufbereitung.....58.000 EUR
- Fertigstellung der elektrischen Installation.....33.000 EUR
- Herstellung der Außenanlagen, der Kläranlage und der Hausanschlüsse.....20.000 EUR

  gesamt.....***393.000 EUR***

Die Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellung des Gebäudes/ der baulichen Anlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 393.000 EUR wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Zusätzlich muss noch der Umstand berücksichtigt werden, dass einige Bauteile am Wertermittlungsstichtag bereits ein Alter von mehrt als 3 - 4 Jahren aufweisen.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 10 Prozent (≙ ***39.000 EUR***) der Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellungsmaßnahmen angesetzt.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	595.235 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Fertigstellungsmaßnahmen	-393.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-39.000 EUR
	+ Bodenwertanteil (Haus nahes Gartenland)	10.000 EUR
=	Sachwert	173.235 EUR
	gerundet	***173.000 EUR***

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 173.000 EUR angenommen werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Einfamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 872 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 34 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (2024) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.683 EUR/m² Wohnfläche[18].

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	*01.01.2024*	Baujahr	*2020*
Wohnfläche	*140 m²*	Lage (BRW)	*30 EUR/m²*
Grundstücksgröße	*800 m²*		

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

Wohnfläche (208 m²) ..... = 0,84 Grundstücksgröße (1.200 m²)[19] .....= 1,09
Korrekturfaktor (pauschal)[20] ..... = 1,15

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender (indirekter) Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.683 EUR/m²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,84
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,09
x	Korrekturfaktor (pauschal)	1,20
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.948 EUR/m²
x	Wohnfläche	208 m²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	613.156 EUR
x	Marktanpassung[21]	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	582.498 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Fertigstellungsmaßnahmen	-393.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-39.000 EUR
	+ Bodenwertanteil (Haus nahes Gartenland)	10.000 EUR
=	Vergleichswert	160.498 EUR
	gerundet	***160.000 EUR***

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 160.000 EUR und liegt rund 13.000 EUR (≙ rund 7,4 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (173.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indi-

[18] vgl. GAG Niedersachsen, 2024, Landkreis Stade - Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2024, Werte wurden extrapoliert

[19] Hier wird nur der Bodenwertanteil für den bebauten Grundstücksbereich angesetzt

[20] Dieser Korrekturfaktor wird für die Umstände angesetzt, dass die Obergrenze des Baujahres für die Ableitung des Vergleichsfaktors auf 2020 begrenzt ist (Bewertungsobjekt 2024) und die Nutzungsmöglichkeiten des Spitzbodens/Dachgeschoss nicht im Vergleichsfaktor berücksichtigt wurden.

[21] Aufgrund der Marktentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der Ableitung der Vergleichsfaktoren und dem Wertermittlungsstichtag ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, die im vorliegenden Bewertungsfall mit dem Faktor 0,95 angesetzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

rekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/ objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.
Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag, aufgrund des Bauzustandes, nicht genutzt.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

Es sind/waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden. In dem Gebäude des Bewertungsobjekts befanden sich teilweise Baumaterialien und technische/s Geräte/Zubehör, welche für eine Fertigstellung vorgesehen sind. Ob diese Materialien/Geräte jedoch funktionstüchtig und auch vollzählig sind, kann nicht abschließend beurteilt werden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Hinweis: 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 28.08.2024 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 29.08.2024 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Wer ist WEG-Verwalter?

Eine WEG-Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht vorhanden. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum".

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

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 mi einem Einfamilienwohnhaus (Rohbauzustand) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten in der Regel auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen für die Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen, einschl. der erforderlichen Rückbaukosten und der Risikofaktor in Bezug auf die Maßnahmen wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) 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 überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG), des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem freistehendem Einfamilienwohnhaus (Rohbauzustand), gelegen in der Straße „Moorchaussee" 119 in 21683 Stade-Bützfleth - zum Wertermittlungsstichtag 22. Oktober 2024 mit rund

173.000 EUR

angenommen werden.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Agathenburg/Hamburg, den 10. Dezember 2024

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

Torsten Reschke

Digitally signed by Unterzeichner: Torsten Reschke
DN: E=post@torsten-reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 11.12.2024 17:40:26 +01:00

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!