

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!**

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus (Reihenmittelhaus mit Brandschaden) und
Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (beste-
hend aus 6 Flurstücken) – Garagen-/ Verkehrs-/
Wegeflächen

Adresse: Sprehenweg 42
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 11/23 (Aktualisierung)

Auftrags-Nr.: 25/021

Tag der Gutachtenerstattung: 23. April 2025

Wertermittlungstichtag: 08. April 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 45.000 EUR (gesamt)

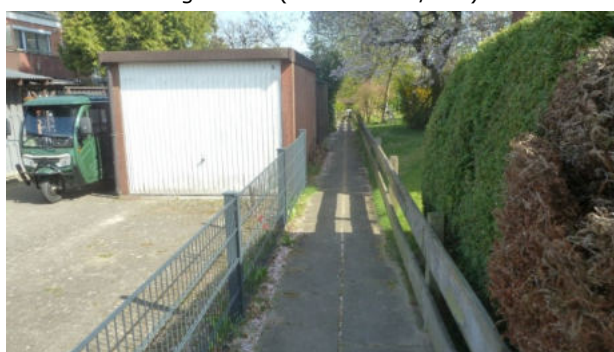
Wohngebäude (Flurstück 75/428)



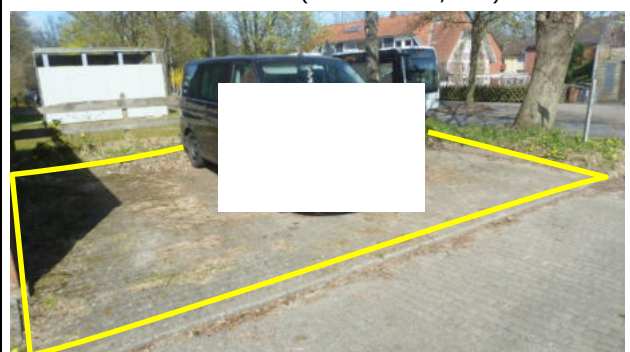
Garage (Flurstück 75/275)



Wegefläche (Flurstück 75/430)



Verkehrsfläche (Flurstück 75/274)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	5
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	6
3 Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Grundstücksbeschreibung	8
3.1.1 Lage.....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	12
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3 Bauliche Anlagen.....	19
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	19
3.3.2 Gebäudeaufteilung	25
3.4 Beurteilung	33
4 Wertermittlung	34
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.2 Sachwertermittlung	35
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	36
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	39
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	40
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	41
4.2.5 Bodenwert	41
4.2.6 Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei).....	44
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	44
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	45
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	46
4.2.10 Sachwert	46
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	47
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	48
5 Fragen des Gerichts	51
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	52

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 54 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus (mit Brandschaden) und Anteil an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen/Verkehrs-/Wegeflächen
Aufteilung	KG: Hobby-/Kellerraum, Flur, Heizung/Kellerraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Diele/Garderobe, Terrasse (überdacht) OG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Balkon DG: ausgebauter Bereich
Lage	Sprehenweg 42, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 11/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	08. April 2025
Abschluss der Recherchen	22. April 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale			
Art des Gebäudes			Reihenmittelhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr			1979 / 1993
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer			70 Jahre / 38 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)			rund 256 m²
Wohnfläche / Nutzfläche			rund 134 m² / 50 m²
Anzahl der Zimmer			4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage)			1 Stück
Grundstücksgröße/n	Lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428	166 m²
	Lfd.-Nr. 2/1	Flurstück 75/405	8 m² MEA 1/19tel
		Flurstück 75/414	8 m² MEA 1/19tel
		Flurstück 75/274	46 m² MEA 1/17tel
	Lfd.-Nr. 3/1	Flurstück 75/275	195 m² MEA 1/17tel
		Flurstück 75/278	71 m² MEA 1/5te
		Flurstück 75/430	63 m² MEA 1/6tel

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	362.436 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,543
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	196.751 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert (nur Wohngebäude - Flurstück 75/428)	27.500 EUR
Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	239.251 EUR
Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	251.213 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-206.150 EUR
Sachwert	rund 45.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 43.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) - unbelastet / belastet	1.864 / 325 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 45.000 EUR
--	------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	31.000 EUR
lfd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
lfd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	6.000 EUR
lfd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt vier Grundstücke, bestehend aus 7 Flurstücken, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade. Das Hauptgrundstück (lfd.-Nr. 1 = Flurstück 75/428) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus mit Brandschaden) bebaut. Bei den anderen Grundstücken/Flurstücken handelt es sich um eine Wege-/ Verkehrsflächen, an denen für das Bewertungsobjekt Anteile zwischen 1/6tel und 1/19tel bestehen. Ein Flurstück (75/275) ist mit Metallleichtbaueinzelgaragen bebaut, eine Garage ist Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Das Reihenmittelhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1979 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Wohngebäude des Bewertungsobjekts nicht genutzt. Für die Garage bestand gemäß den durchgeführten Recherchen (mündlicher) Mietvertrag (Annahme).

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke bzw. Anteile handelt.

Besonderheit im vorliegenden Bewertungsfall:

Bei dem vorliegenden Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine Aktualisierung des ursprünglichen Verkehrswertgutachtens vom 18. Dezember 2023 (Wertermittlungsstichtag 23. November 2023). **Die Aktualisierung ist erforderlich, da das Bewertungsobjekt am 13. Februar 2025 durch einen Brand stark beschädigt und somit eine Neubewertung erforderlich ist.**

Grundlage bilden das Verkehrswertgutachten (2023), die Recherchen in Bezug auf die aktuellen Grundstücksgegebenheiten, die rechtlichen Gegebenheiten und die Marktsituation, etc., die für die vorliegende Wertermittlung überprüft und wenn erforderlich angepasst wurden.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen 71 K 11/23 (Aktualisierung)

Datum der Auftragserteilung Beschluss vom 03. März 2025

Auftragsumfang / Beschluss

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Jedes unter einer eigenen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt / bewertet werden (Einzelbewertung).
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 08. April 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Ein (Mit-)Eigentümer mit Ehefrau
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 22. April 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Stade - Blatt: 10633

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

<i>lfd.-Nr. 1</i>	Gemarkung.....Stade		
	Flur.....49		
	Flurstück/e- Nr.....75/428		
	Wirtschaftsart.....Hof- und Gebäudefläche		
	Lage.....Sprehenweg 42		
	Größe.....166 m ²		
<i>lfd.-Nr. 2/1</i>	1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Gemarkung.....Stade		
	Flur.....49		
	Flurstück/e- Nr.....75/405	75/414	
	Wirtschaftsart.....Hof- und Gebäudefläche/n		
	Lage.....Sprehenweg		
	Größe/n.....8 m ²	8 m ²	
<i>lfd.-Nr. 3/1</i>	1/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Gemarkung.....Stade		
	Flur.....49		
	Flurstück/e- Nr.....75/274	75/275	75/278
	Wirtschaftsart.....Hof- und Gebäudefläche/n		
	Lage.....Lerchenweg		
	Größe/n.....46 m ²	195 m ²	71 m ²
<i>lfd.-Nr. 4/1</i>	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Gemarkung.....Stade		
	Flur.....49		
	Flurstück/e- Nr.....75/430		
	Wirtschaftsart.....Weg		
	Lage.....Sprehenweg		
	Größe/n.....63 m ²		
<i>lfd.-Nr. 5/1</i>	Wegerecht an den Flurstücken 75/273 ¹ , 75/276 und 75/412 ² , Flur 49, eingetragen im Grundbuch von Stade Blatt 9418, Abt. II (1).		

¹ Hierbei handelt es sich um ältere Flurstückbezeichnungen. Die heutige / aktuelle Bezeichnung lautet 75/443.

² Wie Fußnote 1

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)³ lfd.-Nr. 2: Sanierungsvermerk

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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen⁴

- Grundbuchauszug vom 03.04.2023
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligungen (Herrschvermerk Bestandsverzeichnis) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (17.10.2023)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 17.10.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (23.11.2023)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (17.10.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 11.10.2023
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 13.11.2023
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Stade
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

³ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 17

⁴ In Bezug auf die im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Verkehrswertgutachtens (2023) erteilten Auskünfte durch die zuständigen Behörden / Institutionen wird davon ausgegangen, dass sich diesbezüglich keine Veränderungen ergeben haben und insbesondere die rechtlichen Zustände unverändert sind und somit auf das vorliegende Gutachten übertragen werden.

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)⁵
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV, diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand März 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung, Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- 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 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 23. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2022

Urheberrechtsschutz

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

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

⁵ Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (137,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (2,1 km)

Luftlinie

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.579	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.805
Haushalte (Gemeinde)	23.239	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.237

Entfernungen

- Hamburg Zentrum ca. 58 km
- Hannover ca. 185 km
- Cuxhaven ca. 69 km
- Buxtehude ca. 25 km

Verkehrswege

Mikrolage**MIKROLAGE**

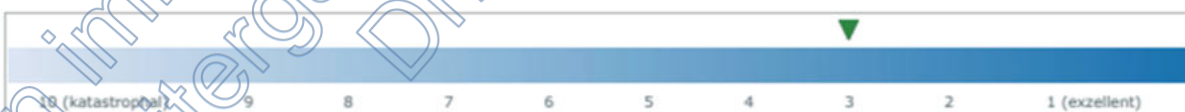
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (5,2 km)	Luftlinie
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hammah (4,5 km)	
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (33,8 km)	
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (38,2 km)	
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hahle, Sprehenweg (0,2 km)	

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)**

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

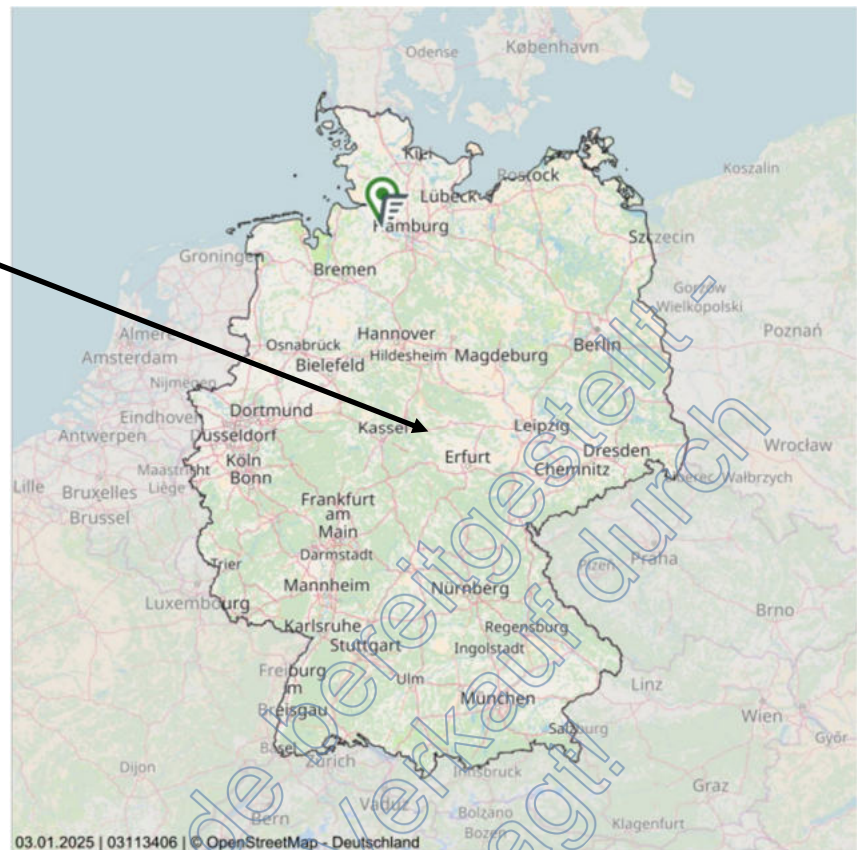
**Hansestadt Stade - Allgemein**

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade in Niedersachsen, 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 Handel und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, E.ON Energie, Aluminium Oxid Stade GmbH und Airbus) angesiedelt. Hier befindet sich auch das CFK Valley, ein Netzwerk/Verbund von verschiedenen Unternehmen in der Leichtbau-/Faserverbundwerkstoffverarbeitung. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografiety 6 (Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



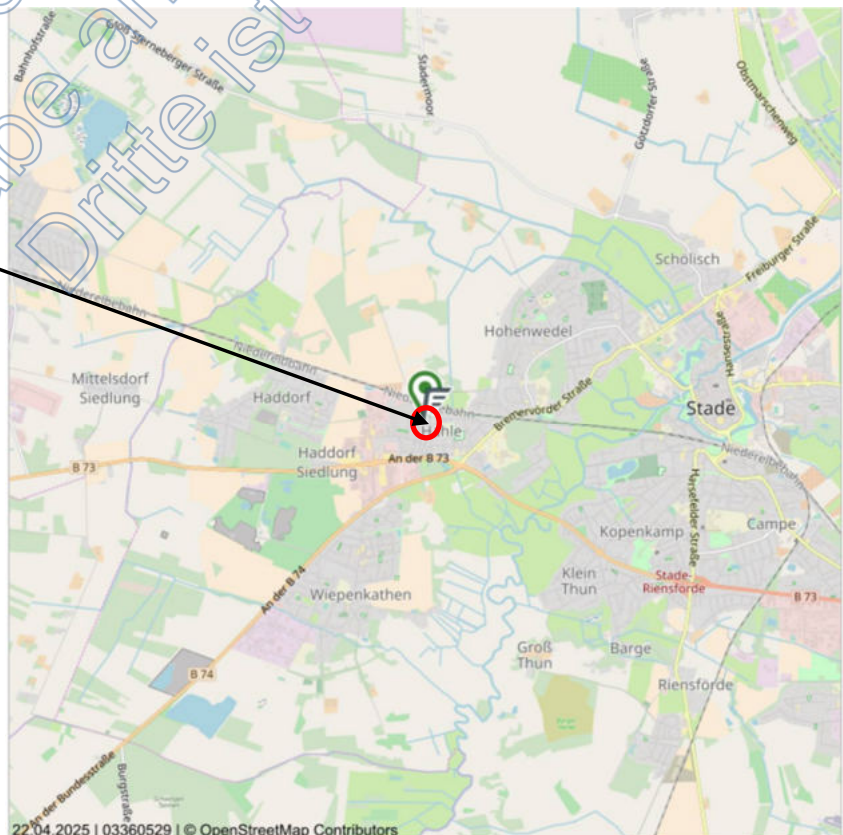
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Sprehenweg“, einer innerstädtischen Straße innerhalb eines Wohngebiets im westlichen Bereich der Hansestadt Stade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (überwiegend Reihenhausbauung, kleinere Mehrfamilienwohnhäuser und einer Kindertagesstätte) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Sprehenweg 42, Stade



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf den Grundstücken (Flurstück 75/275) des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Sprehenweg) und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Sprehenweg“ handelt es sich um eine innerstädtische Straße innerhalb eines Wohngebiets im Stader Stadtteil Hahle. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche von vergleichbaren Straßen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im westlichen Bereich der Hansestadt Stade (Hahle)
- gute Infrastruktur
- wertrelevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Stade, Hansestadt
Gemarkung: Stade
Flur: 49 Flurstück: 75/428

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 17.10.2023
Aktualität der Daten 07.10.2023

N = 5939019

Flurstück 75/405
(Wegefläche)

Flurstück 75/275
Verkehrsfläche/Garage

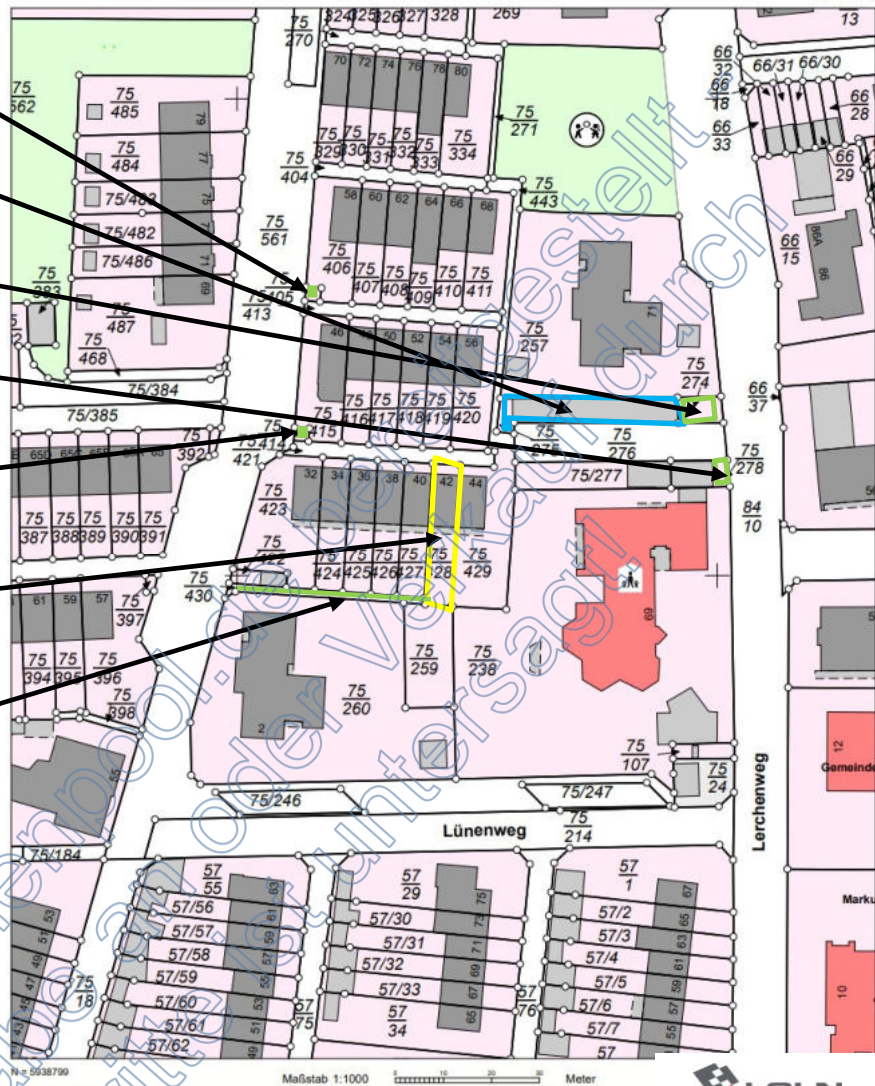
Flurstück 75/274
Verkehrsfläche

Flurstück 75/278
Verkehrsfläche

Flurstück 75/414
Verkehrsfläche

Sprehenweg 42
Flurstück 75/428
Wohngebäude

Flurstück 75/430
Verkehrsfläche



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterdorf - Katasteramt Stade -
Am Sande 4b
21682 Stade

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4 b
21682 Stade

Zeichen: 035-A-1275-2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße/n

Lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428	= 166 m ²
Lfd.-Nr. 2/1	Flurstück 75/405	= 8 m ² (MEA 1/19tel)
	Flurstück 75/414	= 8 m ² (MEA 1/19tel)
Lfd.-Nr. 3/1	Flurstück 75/274	= 46 m ² (MEA 1/17tel)
	Flurstück 75/275	= 195 m ² (MEA 1/17tel)
	Flurstück 75/278	= 71 m ² (MEA 1/17tel)
Lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430	= 63 m ² (MEA 1/6tel)

Zuschnitt/e

regelmäßig (winklig), sämtliche Flurstücke

Topographie

überwiegend eben, in Ost-West-Richtung ansteigend

Bodenbeschaffenheit und Altlasten, etc.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für die Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Grund-/Flurstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁶

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

⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

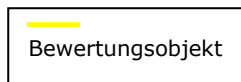
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 257/1 Hahle-Lünenweg/Am Hofacker vom 10.01.1970) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II zweigeschossige (Vollgeschosse) Bauweise
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,7 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug B-Plan



In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 370 vom 08.06.1978 – Neubau von 19 Reihenhäusern (Block C 7 Reihenhäuser) „Sprehenweg“. Die Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) erfolgte Ende 1979.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das Wohngebäude / die baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte Baugenehmigung festgestellt werden konnten.

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.

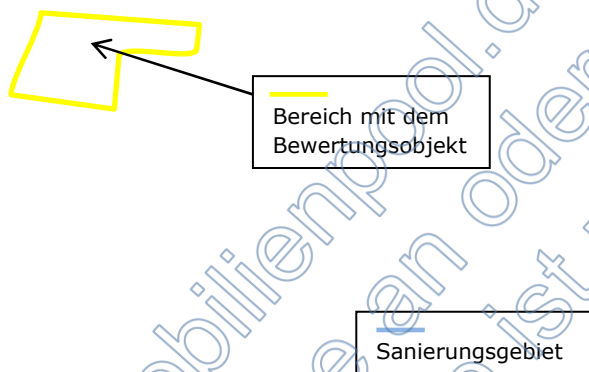
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 11.10.2023 sind auf den Grundstücken (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrund-/Flurstücken oder angrenzenden Grund-/Flurstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsgebiet

Im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist (war) unter der lfd.-Nr. 2 ein Sanierungsvermerk eingetragen. Gemäß den durchgeführten Recherchen und den erteilten Auskünften, befindet sich das Bewertungsobjekt bzw. die Grundstücke des Bewertungsobjekts **nicht** innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets, „Klimaquartier Hahle“. Die Grundstücke grenzen zwar an das Sanierungsgebiet an, liegen aber außerhalb dieses Bereichs.

Lage/Grenzen des Sanierungsgebiets



Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher davon ausgegangen, dass sich durch das angrenzende Sanierungsgebiet keine wertrelevanten Einflüsse auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts ergeben, auch wenn der Sanierungsvermerk im Grundbuch (Abt. II) eingetragen ist. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Sanierungsvermerk lediglich informativen Charakter entfaltet. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchsrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch inne.

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

Abgabenrechtliche Gegebenheiten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 13.11.2023 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 „Sprehenweg“.*
 - b) *Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Sprehenweg“. Die Straße „Sprehenweg“ ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
 - a) *Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Sprehenweg“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.*
3. *Straßenausbaubeiträge*
Beiträge nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Hansestadt Stade (Straßenausbaubeitragssatzung) waren am Wertermittlungstichtag nicht zu entrichten. Es gibt derzeit für die Hansestadt Stade keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. *Ausgleichsbeträge*
*Das Grundstück befindet sich derzeit in **keinem** förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.*

Ob am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Erschließung

Das mit dem Reihemittelhaus bebaute Grund-/Flurstück (Flurstück 75/428) des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Flurstück 75/421 = Verbindungsweg vom „Sprehenweg“). Die Zufahrt zu dem Flurstück 75/275 (Garage) erfolgt über das private Grund-/Flurstück 75/276, auf dem zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Garagen/Kfz-Stellplätze eine Grunddienstbarkeit (Herrschervermerk und der lfd.-Nr. 5/1 im Bestandsverzeichnis) besteht. Somit sind die öffentlichen Erschließungen für die bebauten Grund-/Flurstücke (Wohnhaus/Garage) des Bewertungsobjekts insgesamt privatrechtlich gesichert. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung, insbesondere des bebauten Grund-/Flurstücks 75/428 (Wohngebäude) mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, Telefon, etc.) ebenfalls über den Bereich des Flurstücks 75/421 (öffentlich) verläuft/erfolgt.

Wichtiger Hinweis !!!!

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke / Anteile des Bewertungsobjekts bestehen hinsichtlich der öffentlichen Erschließung teilweise Besonderheiten. Bei einer getrennten Verwertung ist die rückwärtige (zweite) Erschließung des Grund-/Flurstücks mit dem Reihemittelhaus (Flurstück 75/428) über das Flurstück 75/430 rechtlich nicht mehr gesichert. In diesem Fall wären rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit/en) erforderlich, die seitens aller Miteigentümer (Allstimmigkeit) des Flurstücks 75/430 genehmigt werden müssten.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428 (Wohngebäude)	= Baureifes Land ⁷ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 2/1	Flurstück 75/405 (Wegeflächen) ⁸	= sonstige Fläche ⁹ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/414 (Wegefläche) ¹⁰	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 3/1	Flurstück 75/274 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/275 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/278 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430 (Wegefläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem Grundbuchauszug vom 03.04.2023 unter der Lfd.-Nr. 2 der Sanierungsvermerk¹¹ eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszugs in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragen wurde.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1979 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis/Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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

⁷ Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

⁸ Das Flurstück 75/405 wird durch den Eigentümer des angrenzenden bebauten Grundstücks (Flurstück 75/406) komplett genutzt (Einzäunung, Bepflanzung, etc.) Bei diesem Grundstück handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Sammelplatz der Müllbehälter, etc.

⁹ Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

¹⁰ wie Fußnote 6 - nur mit den Flurstückbezeichnungen 75/414 und 75/415

¹¹ vgl. Ausführungen auf Seite 12 (Die Eintragung hat nur informellen Charakter.)

um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen¹², spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/ Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung¹³.

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestand am Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts. Das Gebäude wurde aufgrund des vorhandenen Brandschadens nicht genutzt.

Für die Garage besteht ein mündlicher Mietvertrag für die Nutzung. Die monatliche Netto-Miete soll rund 20 EUR betragen, jedoch konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

¹² „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

¹³ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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 wurde in den Außenbereichen (Gebäude/Grundstücke) und im Innenbereich (Wohngebäude) besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

Baujahr/Chronik	• 1979 = ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung • kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion/en	• Reihennittelhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum) • Fundamente / Sohle in Stahl-Beton, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend • ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend) • Geschossdecken (KG/EG, EG/OG, OG/DG) in Massivausführung (Stahlbetondecke) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag • Balkon im Obergeschoss (rückwärtig) • Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung, Dachflächenfenster • massiver Schornsteinzug mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) • Garage in Metallleichtbaukonstruktion, flache Pultdachkonstruktion (Wellprofilplatten-eindeckung), Metallschwingtor, Pflasterung im Bodenbereich
Außenanlagen	• Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung oder großformatig) • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche (rückwärtig) • vorderseitig offene Einfriedung, im rückwärtigen Bereich (Garten) Einfriedung mit Hecke, Zaun oder Sichtschutzelementen (Metallrahmen/Glas) • massive Stufen (Podest) mit massiver Überdachung im Eingangsbereich • Kelleraußentreppe (rückwärtig)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht I



Vorderansicht II



Vorderansicht (Eingangsbereich)



Rückwärtige Ansicht



Gartenbereich



Kelleraußentreppe (rückwärtig)



Umgebung



Zuwegung (vorderseitig) Flurstück 75/421



Zuwegung (rückwärtig) Flurstück 75/430



Garage (Flurstück 275/75)



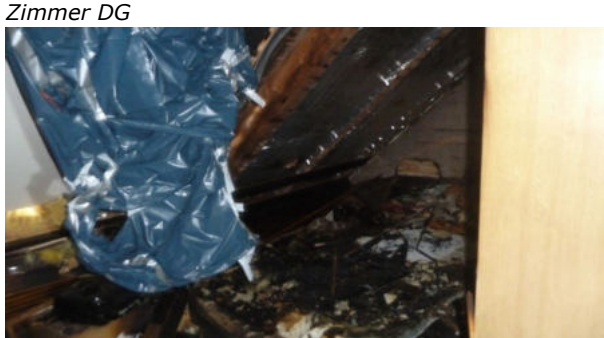
Flurstück 75/278 	Verkehrsfläche = Flurstück 75/274 
Öffentlicher Straßenbereich (Sprehenweg)	Öffentlicher Straßenbereich (Sprehenweg)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wände	- KG: massiv, verputzt/gestrichen - EG: massiv, tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich (Gäste-WC) gefliest - OG: massiv, tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad) gefliest - DG: tapeziert/gestrichen bzw. mit Holzprofilverkleidung
Decken/ Dachschrägen	- KG: Rohdecke, gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Styroporverkleidung - OG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Styroporverkleidung - DG: Holzprofilverkleidung
Bodenbeläge	- KG: PVC-, Textil- oder Roh-Belag - EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag - OG: Fliesen- oder Textil-Belag, teilweise Roh-Belag (Estrich) - DG: Textil-Belag
Innentreppe/n	- KG/EG: angewendelt in Massivausführung (Textil-Belag) - EG/OG: angewendelt in offener Holzkonstruktion (Textil-Belag) - OG/DG: angewendelt in offener Holzkonstruktion (Textil-Belag) - DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	Kunststoffrahmenkonstruktion mit Dreischeibenverglasung (2005) und Außenrollläden, Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	- einflügelige Eingangstür (Kunststoffrahmenkonstruktion) mit Zweischeibenverglasung und festem Seitenteil - einflügelige Kellereingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung - furnierte Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- EG: Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken (aus dem Ursprungsbaujahr) - OG: Stand-WC/Spülkasten, Badewanne, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) aus 1995 bis 2000 - Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper - Hausanschlüsse (Gas, Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss, Glasfaser) - elektrische Absicherungen/Unterverteilung - Einbauküche mit elektrischen Geräten (alt)

Innenaufnahmen

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

Wohnzimmer (EG)	Essbereich (EG)
	
Küche	WC
	
Treppe (EG/OG)	Zimmer OG
	
Bad/WC (OG)	Zimmer OG
	
Treppe (OG/DG)	Zimmer DG
	



Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude war am Wertermittlungstichtag, wie bereits ausgeführt, durch einen Brand Schaden (13.02.2025) stark beschädigt und nicht mehr nutzbar. Für eine weitere, zukünftige Nutzung des Gebäudes müssen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Innenbereiche des Erd-, Ober- und des Dachgeschosses müssen komplett saniert werden (Entkernung – mit Putz-Belag (Wände), Estrich/Dämmung (Fußböden), Dämmung/Verkleidung (Dachgeschoss), Bad/WC, technische Installation, etc.).
- Die Tragsicherheit eines Stahlbalken im Bereich des Wohnzimmers muss überprüft werden.
- Die Fenster/Rollläden/Dachflächenfenster/Eingangstüren müssen ausgetauscht werden.
- Die Dacheindeckung muss überprüft und ggfls. ausgebessert werden.
- Die von dem Brand nicht unmittelbar betroffenen Bereiche (KG, Spitzboden) gereinigt werden (Rauch, Ruß, etc.). In den Bereichen sind keine sichtbaren Einwirkungen von Löschwasser vorhanden.

Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung mit einer grundlegenden Modernisierung / Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung / Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 EUR/m² Wohnfläche (gehobene Ausstattung)¹⁴ angesetzt werden.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards, der Gebäudestruktur, etc. halte ich im vorliegenden Fall einen Kostenansatz von rund 1.000 EUR/ m² - Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei einer Komplettisanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit rund 38 Jahren¹⁵ angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungsstichtag indexiert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein relativer Ansatz in Höhe von rund 1.479 EUR/Jahr am Wertermittlungsstichtag ergibt.¹⁶

Die Kosten / Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **198.000 EUR**¹⁷ geschätzt (Wohnfläche – rund 134 m² x 1.479 EUR/m²), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überprüfung Dacheindeckung, Erneuerung Darinnen, etc.....5.000 EUR
2. Überprüfung der relevanten statischen Bauteile.....3.000 EUR
3. Entkernung der Bereich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss 15.000 EUR
4. Erneuerung der Fenster/Außentüren35.000 EUR
5. Erneuerung der technischen Installation.....60.000 EUR
6. Revitalisierungsmaßnahmen im Innenbereich des Gebäudes (komplett).....80.000 EUR

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

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von normalen Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.) wurden bei der oben aufgeführten Zusammenstellung nicht explizit berücksichtigt, da diese Maßnahmen einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV), enthalten sind.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass gemäß den Auskünften während des Ortstermins, **keine** Versicherung für das Gebäude bestand, so dass hier keine Versicherungsleistungen in Abzug gebracht werden bzw. berücksichtigt werden können.

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

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

¹⁴ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn-Nr. 157 ff - **Werte aus 2013**

¹⁵ vgl. Kapitel 4.2.2, Seite 39 ff

¹⁶ 1.400 EUR/m² x 119,2/80,6 = rund 1.479 EUR/m²

¹⁷ Diese Kosten entsprechen rund 56 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = 354.189 EUR) der baulichen Anlagen und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die Restnutzungsdauer mit rund 38 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Nutzungsdauer erfahren, an denen primär keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/ Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen.

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, auf Plausibilität überprüft und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, seitens des Unterzeichners 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
Kellergeschoss	- Hobbyraum - Keller/Heizung - Flur		26,98 m ² 18,07 m ² 4,76 m ²
			rund 50 m ²
Erdgeschoss	- Wohn- und Esszimmer - Küche - Gäste-WC - Flur/Garderobe - Terrasse (überdacht) ½	32,27 m ² 7,90 m ² 2,05 m ² 6,88 m ² 3,78 m ²	rund 53 m ²
Obergeschoss	- Schlafzimmer - Zimmer - Zimmer - Bad/WC - Flur - Balkon (¼)	17,91 m ² 9,54 m ² 10,87 m ² 6,46 m ² 3,06 m ² 2,15 m ²	rund 50 m ²
Dachgeschoss	Ausgebauter Bereich	rund 31 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 134 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 50 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 134 m² und die Nutzfläche rund 50 m². Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss wurden mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte berücksichtigt.

Die überdachte Terrasse (Erdgeschoss) und der Balkon (Obergeschoss) wurden mit der Hälfte bzw. mit einem Viertel der jeweiligen Grundfläche berücksichtigt.

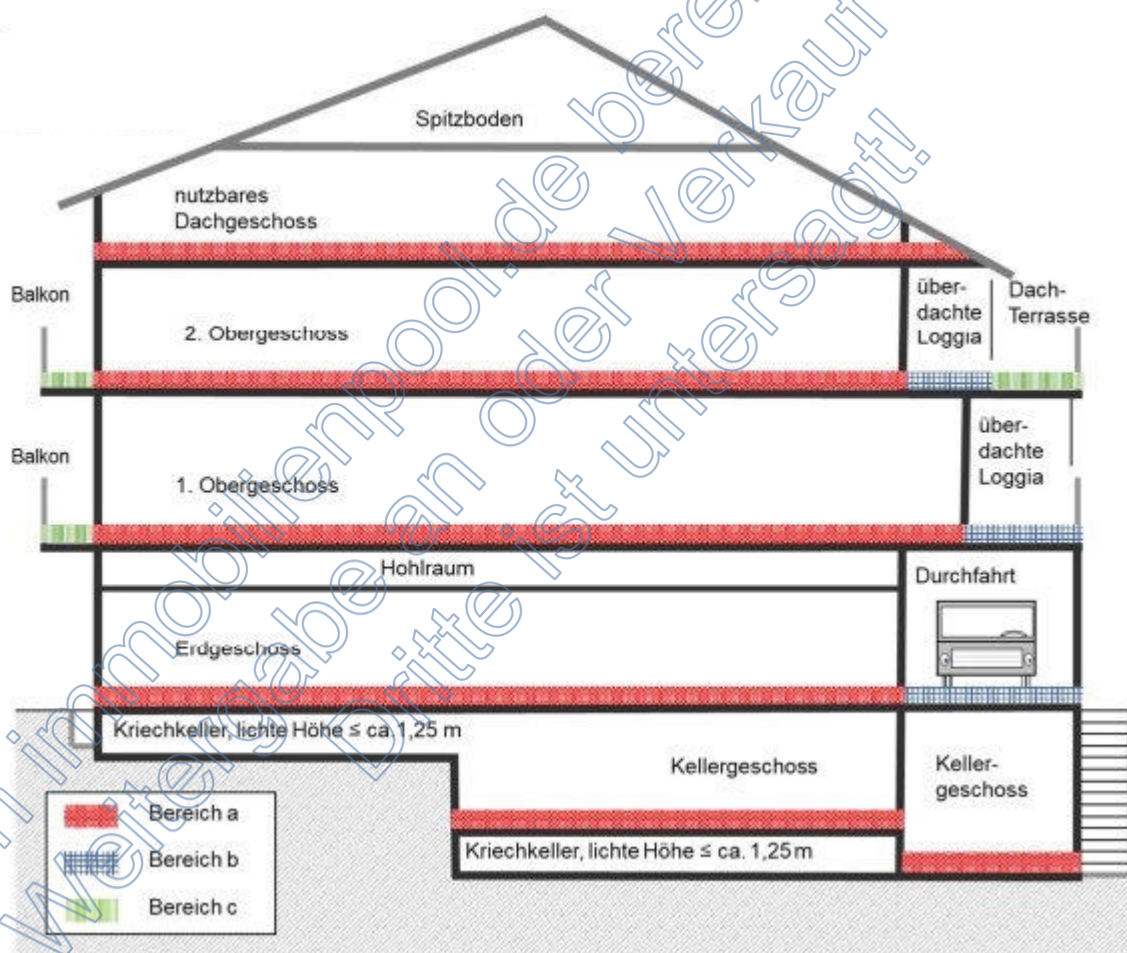
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

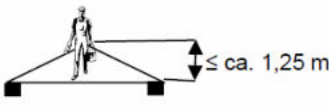
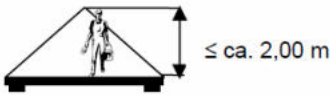
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell 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:¹⁸

¹⁸ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	64 m ²
Erdgeschoss:	ca.	64 m ²
Obergeschoss:	ca.	64 m ²
Dachgeschoss:	ca.	64 m ²
gesamt	ca.	256 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 256 m².

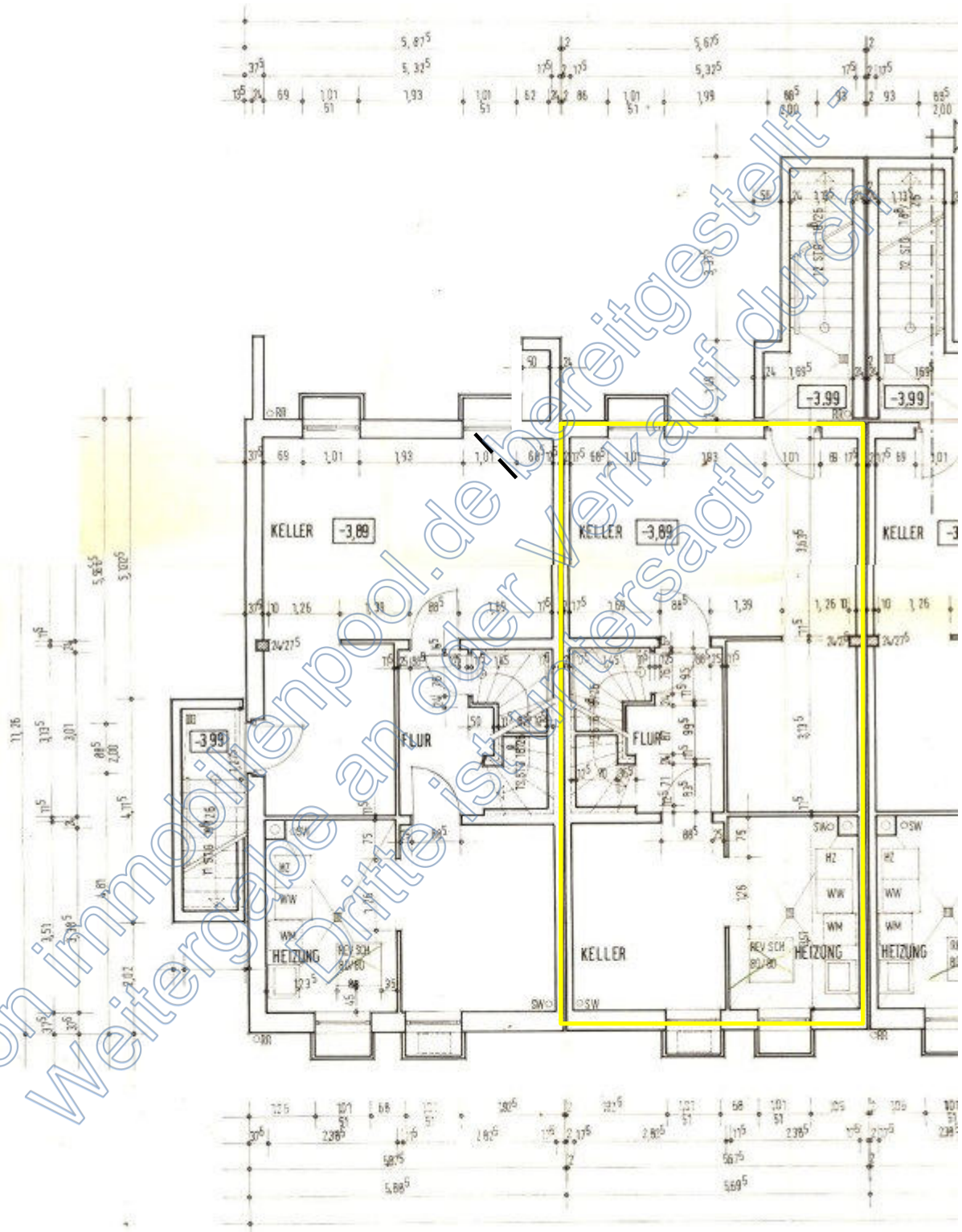
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe, die Überdachung im Eingangsreich und der Balkon berücksichtigt werden.
- Für die Garage (Flurstück 75/275) erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche dieser Garage beträgt rund 18 m².

3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

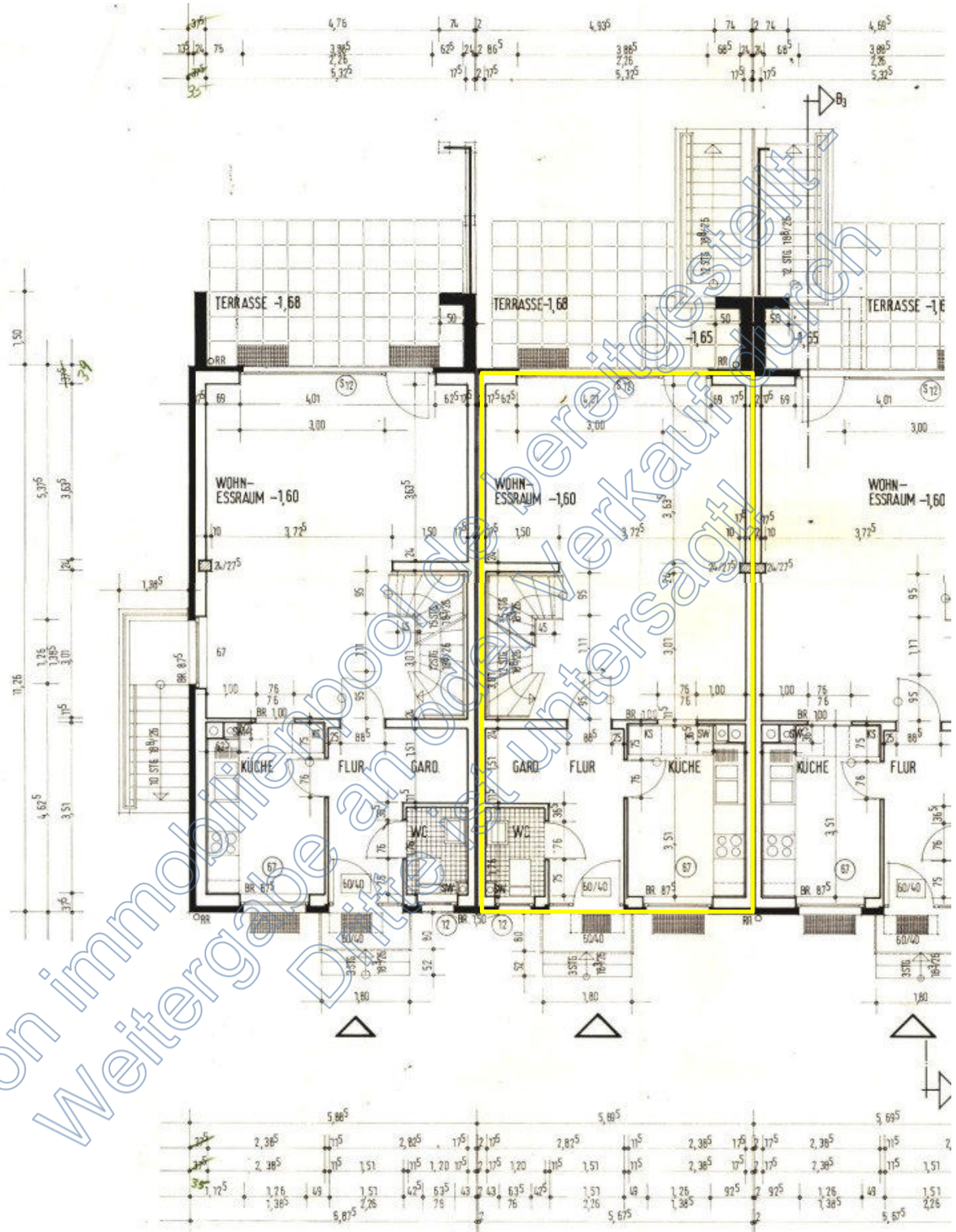
— Bewertungsjahr



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

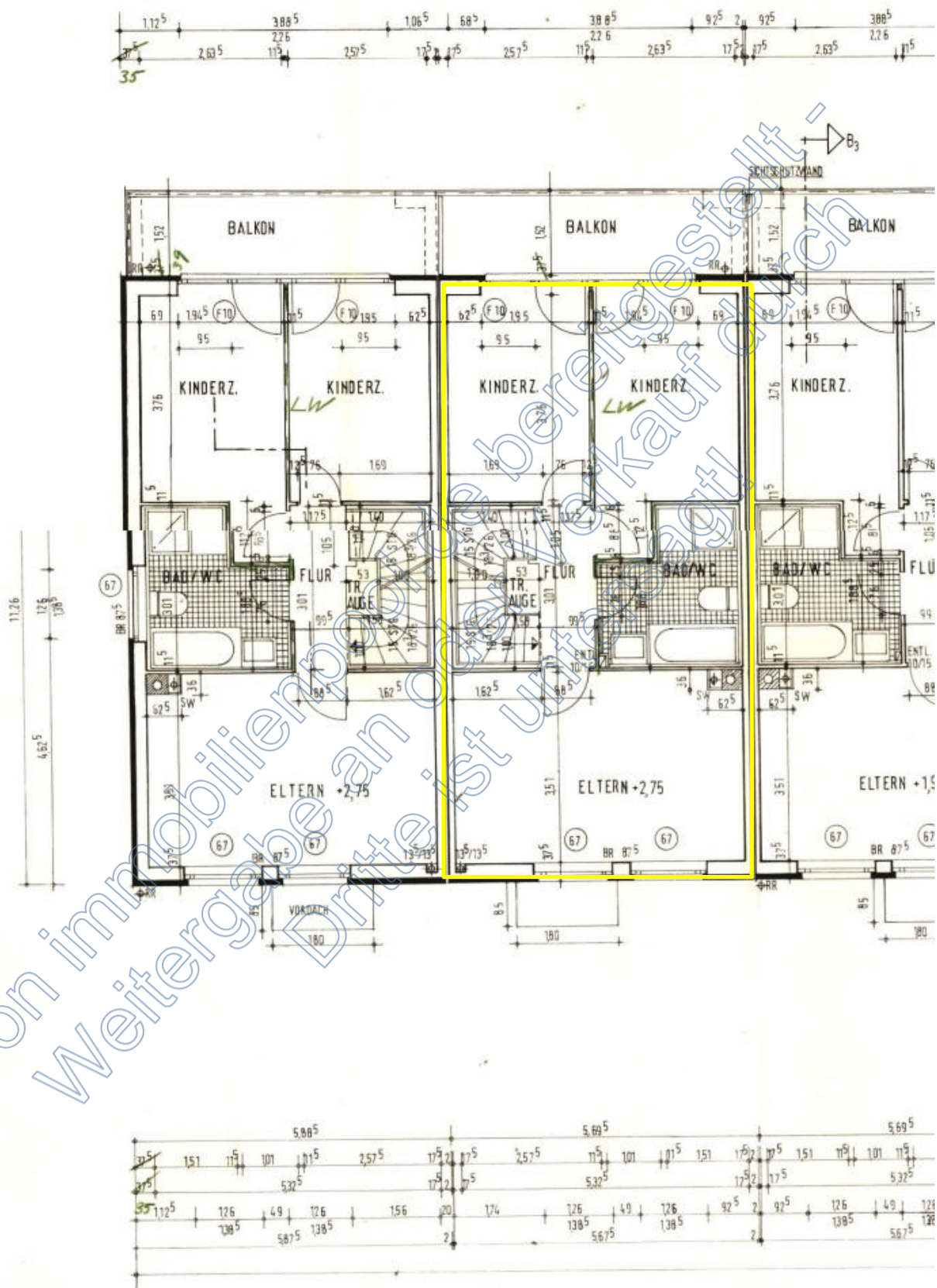
Bewertungsobjekt



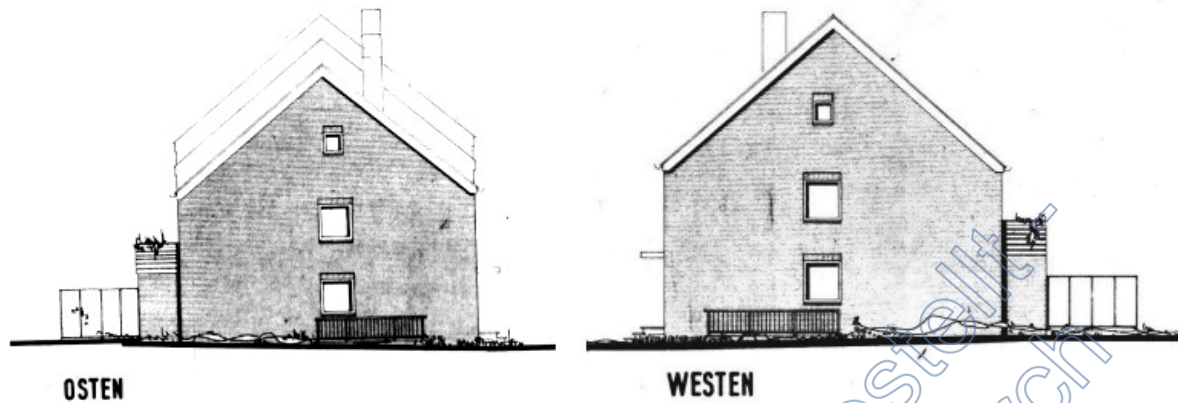
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Obergeschoss

Bewertungsobjekt



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt vier Grundstücke, bestehend aus 7 Flurstücken, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade. Das Hauptgrundstück (Ifd.-Nr. 1 = Flurstück 75/428) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus mit Brandschaden)) bebaut. Bei den anderen Grundstücken/Flurstücken handelt es sich um eine Wege-/ Verkehrsflächen, an denen für das Bewertungsobjekt Anteile zwischen 1/6tel und 1/19tel bestehen. Ein Flurstück (75/275) ist mit Metalleichtbaueinzelgaragen bebaut, eine Garage ist Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Das Reihenmittelhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1979 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) und war am Wertermittlungstichtag durch einen Brandschaden, insbesondere im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, stark beschädigt. Für eine weitere Nutzung sind umfangreiche Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Wohngebäude (aufgrund des Brandschadens) des Bewertungsobjekts nicht genutzt. Für die Garage bestand gemäß den durchgeführten Recherchen (mündlicher) Mietvertrag (Annahme).

Die Gebäudekonzeption (Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) würde (ohne den Brandschaden) noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments entsprechen, für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist, aufgrund des Brandschadens, jedoch eine komplette Sanierung-/ Revitalisierung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Alter, Größe, Ausstattung, Nutzungsmöglichkeit, Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen, etc.) des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Reihenhäuser) im Bereich der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden, muss am Wertermittlungstichtag von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage mit einem gesunkenen Preisniveau) und dem Risikopotential in Bezug auf die erforderlichen Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen.

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 des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/Betriebseinrichtung) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung)
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Sanierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind, d. h., dass sich das Gebäude / die baulichen Anlagen in einem normalen Zustand befinden. Die Kosten/Aufwendung für die Sanierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen werden, aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁹ bei der Wertermittlung, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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.

¹⁹ Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) 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 und das den rechtlichen Normierungen der ImmoWertV entspricht.

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 Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 3.11	575 EUR/m ²	640 EUR/m ²	735 EUR/m ²	885 EUR/m ²	1.105 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale²⁰ ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 3.11:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	164 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	103 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	81 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	81 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	81 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	37 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	66 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	66 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	723 EUR/m²	2,83

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 723 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 3,5 % ($\triangleq$ 25 EUR/m² des vorläufigen Kostenkennwerts) angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 70,9
- Wertermittlungstichtag 04/2025 = 132,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: $132,6/70,9$ = 1,870

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	723 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	25 EUR/m ²
= Vorläufiger Kostenkennwert	698 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	1.305 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	256 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	334.189 EUR

²⁰ Unter Zugrundelegung einer kompletten Sanierung / Revitalisierung

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Überdachung Eingangsbereich.....4.000 EUR
- Balkon.....8.000 EUR
- Kelleraußentreppe.....8.000 EUR
- gesamt.....20.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur²¹ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,870 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der Garage (Flurstück 75/276)

Die Herstellungskosten der Garage werden auf Basis der Gebäudetypen 12 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 245 EUR/m² BGF (Standardstufen 3) als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	245 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	458 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	18 m ²
= Herstellungskosten der Garage (Flurstück 75/275)	rund 8.247 EUR

Die Herstellungskosten der Garage betragen am Wertermittlungstichtag rund 8.247 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	334.189 EUR
+ Besondere Bauteile	20.000 EUR
+ Herstellungskosten Garage (Flurstück 75/275)	8.247 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	362.436 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 362.436 EUR.

²¹ 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 es sich um ein älteres Bestandsgebäude (Baujahr 1979) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freibäder, 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.

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 38 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,543, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 45,7 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	362.436 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,543
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	196.751 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 196.751 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

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

lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428 (Wohnhaus).....	166 m ²
lfd.-Nr. 2/1	Flurstücke 75/405, 75/414 (Wegeflächen).....	16 m ² (1/19tel Anteil)
lfd.-Nr. 3/1	Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Verkehrsflächen)	312 m ² (1/17tel Anteil)
lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430 (Verkehrs-/Wegefläche).....	63 m ² (1/6tel Anteil)

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 165 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Bauweise: Reihenhäuser

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

Ableitung des/r Bodenwerts/e

Zur Ableitung des/r Bodenwerts/e für die Grundstücke des Bewertungsobjekts wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Es wird der Bodenwert für das Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 75/428) auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.
- Für die Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430 (Garage, Verkehrs-/Wegeflächen) an denen unterschiedliche Miteigentumsanteile für das Bewertungsobjekt bestehen wird jeweils ein modifizierter Wertansatz gewählt.

Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 75/428)

Die wertbestimmenden Merkmale (u. a. Grundstücksgröße, Art der Bebauung) des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Wohngebäude) stimmen hinreichend überein, so dass keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist. Der Ausgangswert beträgt somit rund 165 EUR/m².

Garagen-/Verkehrs-/Wegefläche (Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430)

Die Bodenwerte für die Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430 werden ebenfalls auf Grundlage des Bodenrichtwerts für baureifes Land abgeleitet, jedoch muss hier eine Anpassung vorgenommen werden. Dies begründet sich darin, da aufgrund der Größe/n und der Nutzbarkeit diese Grund-/Flurstücke, diese nicht mit der Qualität der/s Grundstücke/s mit den Wohngebäuden (Reihenhäusern) gleichgesetzt werden können.

Der Wertansatz für Verkehrsflächen, etc. liegt üblicherweise in einer Spanne zwischen 10 bis 20 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für angrenzendes Bauland. Diese Größenordnung wurde mir von verschiedenen Institutionen in anderen Bewertungsfällen in den Landkreisen Harburg, Stade und Rotenburg/W. genannt. Hintergrund dieser Bewertung ist die Eröffnungsbilanz der kommunalen „Doppik“ in den zurückliegenden Jahren. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 165 EUR/m² für das angrenzende baureife Bauland bzw. der Bodenrichtwertzone in dem sich das Bewertungsobjekt befindet und einem Ansatz von 20 Prozent, ergäbe sich ein relativer Bodenwert von 33 EUR/m² (165 EUR/m² x 20 %).

In der führenden Fachliteratur wird ein Wertansatz für Verkehrsflächen in einer Spanne zwischen 25 und 80 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ø Wert rund 60 %) genannt²². Bei einem Ansatz des Ø Wertes von 80 Prozent, ergibt sich eine relativer Ausgangswert von rund 132 EUR/m² (165 EUR/m² x 80 %). Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung der Verkehrsflächen, etc. im vorliegenden Bewertungsfall, sich in der Spanne zwischen 33 und 132 EUR/m² bewegen wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größen, Zuschnitte und den Nutzungen) sowie dem Umstand, dass die Grund-/Flurstücke überwiegend nicht die öffentliche Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke bilden, halte ich einen Ansatz von rund 60 EUR/m² (≙ rund 36 Prozent des Bodenrichtwerts für Baulandflächen = 165 EUR/m²) für angemessen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte/-anteile für die Grundstücke des Bewertungsobjekts:

Lfd.-Nr. 1, Flurstück 75/428

Flurstück 75/428			
	Ausgangswert	165 EUR/m ²	
x	Grundstücksgröße	166 m ²	
=	Bodenwert	27.390 EUR	27.500 EUR

²² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguviv/Bundesanzeiger-Verlag 2023, Seite 2.274, Rn.-Nr. 166 ff

Lfd.-Nr. 2/1, Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)

Flurstück 75/405		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	480 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	25 EUR	25 EUR
Flurstück 75/428		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	480 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	25 EUR	25 EUR
gesamt		50 EUR

Lfd.-Nr. 3/1, Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)

Flurstück 75/274		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	46 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	2.760 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	162 EUR	150 EUR
Flurstück 75/275		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	195 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	11.700 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	688 EUR	700 EUR
Flurstück 75/278		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	71 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	4.260 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	250 EUR	250 EUR
gesamt		1.100 EUR

Lfd.-Nr. 4/zu 1 Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)

Flurstück 75/430		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	63 m ²	
= Bodenwert Gesamtgrundstück	3.780 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/6	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	630 EUR	600 EUR
Insgesamt		29.250 EUR

Der/die Bodenwert/-anteile des Bewertungsobjekts beträgt/betragen zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 29.250 EUR (27.500 EUR + 1.750 EUR).

4.2.6 Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	362.436 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,543
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	196.751 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert (nur bebauter Bereich Flurstück 75/428) ²³	27.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	239.251 EUR

Der vorläufige (reparaturfreie) Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 239.251 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 244 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	109 m ²
Bodenrichtwertniveau	200 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	35 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1988	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	292 m ²	Brutto-Grundfläche	201 m ²

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 239.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus (165 EUR/m²) und der Standardstufe (2,82) ein Sachwertfaktor von rund 1,07 (Marktanpassungszuschlag 7 %) ²⁴.

²³ Die Bodenwertanteile der Verkehrs-/Wegeflächen werden aufgrund der zwingend anzuwendenden Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) angesetzt.

²⁴ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2025

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 Städten und Gemeinden muss am Wertermittlungsstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem gesunkenen Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken kann. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv

- Garage vorhanden
- ausgebaut Fläche im Dachgeschoss (dadurch relativ große Wohnfläche)

negativ (nachteilig)

- ältere Gebäudekonstruktion
- kein direkter Straßenanschluss (keine Befahrbarkeit mit Kfz)

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 **1,05** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung sich die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Marktsituation stärker einzustufen sind und die positiven Faktoren geringfügig überlagert werden.

4.2.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)

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

Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	239.251 EUR
x Sachwertfaktor	1,05
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	251.213 EUR

Der marktangepasste vorläufige (reparaturfreie) Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 251.213 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall einerseits die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Brandschäden / Revitalisierungsmaßnahmen an dem Wohngebäude und andererseits die Bodenwertanteile (Garagen-/ Verkehrs-/ Wegefläche) berücksichtigt werden.

Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens / Sanierungskosten

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 23/24 des vorliegenden Gutachtens. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- Die Innenbereiche des Erd-, Ober- und des Dachgeschosses müssen komplett saniert werden (Entkernung – mit Putz-Belag (Wände), Estrich/Dämmung (Fußböden), Dämmung/Verkleidung (Dachgeschoss), Bad/WC, technische Installation, etc.).
- Die Tragsicherheit eines Stahlbalken im Bereich des Wohnzimmers muss überprüft werden.
- Die Fenster/Rollläden/Dachflächenfenster/Eingangstüren müssen ausgetauscht werden.
- Die Dacheindeckung muss überprüft und ggfls. ausgebessert werden.
- Die von dem Brand nicht unmittelbar betroffenen Bereiche (KG, Spitzboden) müssen teilweise gereinigt werden (Rauch, Ruß, etc.).

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten / Aufwendungen werden überschlägig mit rund **198.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Dabei wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten Restnutzungsdauer von 38 Jahren erfolgte, es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung der durchschnittlichen Aufwendungen handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Handlungsweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob nicht noch weitere / zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen durch neue Eigentümer ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Wohngebäude genutzt werden können. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 5 Prozent ($\triangleq$ **9.900 EUR**) der Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden / Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen angesetzt.

Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)

Die Bodenwertanteile der übrigen Grundstücksbereiche/Flächen (Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430) betragen insgesamt rund **1.750 EUR**.²⁵

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger (reparaturfreier) Sachwert	251.213 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	- Kosten /Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens	-198.000 EUR
	- Risikoabschlag für die erforderlichen Maßnahmen	-9.900 EUR
	+ Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)	1.750 EUR
=	Sachwert gerundet	45.063 EUR 45.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 45.000 EUR.

²⁵ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5 – Seite 37 ff

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (LK Stade) aus rund 403 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 165 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1993) ergibt sich für das Bewertungsobjekt zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.463 EUR/m² Wohnfläche.²⁶

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Wohnfläche	110 m ²	Lage (BRW)	150 EUR/m ²
Grundstücksgröße	350 m ²		

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

Wohnfläche (134 m²)..... = 0,88 Grundstücksgröße (166 m²)..... = 0,86

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.463 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,88
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,86
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.864 EUR/m ²
x Wohnfläche	134 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	249.776 EUR
x Marktanpassung ²⁷	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	249.776 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Kosten /Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens	-198.000 EUR
- Risikoabschlag für die erforderlichen Maßnahmen	-9.900 EUR
+ Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)	1.750 EUR
= Vergleichswert gerundet	43.626 EUR 43.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 43.000 EUR und liegt 2.000 EUR ($\approx$ rund 0,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (45.000 EUR).

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert sehr nah beieinander liegen.

²⁶ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung des Vergleichsfaktoren – Dashboard

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Reihenhäuser/Doppelhaushälften

²⁷ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Daten am Wertermittlungstichtag nicht erforderlich.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

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

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke/-anteile des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich bedingt Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies betrifft insbesondere das mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück (lfd.-Nr. 1, Flurstück 75/428).

Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

lfd.-Nr. 1 Flurstück 75/428

Bei dem bebauten Grundstück (Flurstück 75/428) besteht bei einer separaten Betrachtung die Problematik, dass dann einerseits keine Garage mehr Bestandteil des Wohngebäudes ist (diese befindet sich auf dem separaten Grund-/Flurstück 75/275) und andererseits rückwärtig keine zweite Zuwegung über das Flurstück 75/430 (rechtlich) möglich ist.

Diese beiden Einflussfaktoren müssen demzufolge bei der separaten Betrachtung des mit dem Reihemittelhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 75/428) berücksichtigt werden. Dies erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts und dem Ansatz des Sachwertfaktors bei einer separaten Verwertung.

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen ²⁸	354.189 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,543
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	192.325 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+	Bodenwert (Flurstück 75/428)	27.500 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	234.825 EUR
x	Sachwertfaktor ²⁹	1,02
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	239.521 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten /Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens - Risikoabschlag für die erforderlichen Maßnahmen	-198.000 EUR -9.900 EUR
=	Sachwert gerundet	31.622 EUR 31.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert für das Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus (Flurstück 75/428) rund 31.000 EUR.

(Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung der Anteile an den Grundstücken die als Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen eingestuft werden muss die Frage im Vordergrund stehen, welchen Wert ein Anteil an einer Verkehrs-/Wegfläche besitzt. Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 Bodenwert - Seite 42 ff.

²⁸ vgl. Kapitel 4.2.1. Seite 33 abzüglich der Herstellungskosten für die Garage

²⁹ Hier wurden die fehlende Garage und die rückwärtig fehlende (rechtliche) Erschließung mit zusätzlichen Abschlägen angesetzt, so dass sich ein niedrigerer Sachwertfaktor gegenüber einer Gesamtbetrachtung ergibt (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 40/41).

Wie dort ausgeführt, kann im vorliegenden Bewertungsfall eine Spanne zwischen 20 und 80 Prozent des Bodenrichtwerts (165 EUR/m²) für baureifes Land angenommen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich einerseits um Verkehrsflächen (Flurstücke 75/275, 75/274 und 75/278) und andererseits um ehemalige (Flurstücke 75/405 und 75/414) bzw. um eine aktive Wegefläche (Flurstück 75/430). Für die Grundstücke die als Garagen- bzw. Kfz-Abstellflächen dienen, kann auch bei einer Einzelbetrachtung von dem getroffenen relativen Ausgangswert in Höhe von 60 EUR/m² ausgegangen werden. Bei dem Anteil an dem Flurstück 75/275 muss dann noch die Garage berücksichtigt werden. In Bezug auf die Anteile an den Wegeflächen (Flurstücke 75/405, 75/414 und Flurstück 75/430) muss bei einer separaten Betrachtung berücksichtigt werden, dass diese Flurstücke nicht die öffentliche Erschließung für die bebauten Grundstücke bilden, so dass eine Orientierung im unteren Bereich der Spanne sicherlich nicht als falsch anzusehen ist. Dies begründet sich in dem Umstand, da die Vermarktungsfähigkeit eines solchen Anteils als sehr eingeschränkt eingeschätzt werden muss. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von rund 20 Prozent des Bodenrichtwerts für baureifes Land (165 EUR/m²), demnach rund 33 EUR/m² gewählt. Somit ergeben sich die Werte für die Anteile an den Grundstücken die als Garagen-/ Verkehrs- / Wegeflächen klassifiziert werden wie folgt:

Lfd.-Nr. 2/1, Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)

Flurstück 75/405		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	264 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	13,89 EUR	15 EUR
Flurstück 75/428		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	264 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	13,89 EUR	15 EUR
gesamt		30 EUR

Lfd.-Nr. 3/1, Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)

Flurstück 75/274		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	46 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	2.760 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	162 EUR	150 EUR
Flurstück 75/275		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	195 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	11.700 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	688 EUR	
+ Vorläufiger Sachwert (bauliche Anlagen Garage) ³⁰	4.478 EUR	
= Vorläufiger Sachwert der Garage	5.166 EUR	
x Marktanpassung	1,10	
= Sachwert/Verkehrswert/Marktwert	5.683 EUR	5.600 EUR

³⁰ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2. Sachwertermittlung, einschl. Alterswertminderung

Flurstück 75/278		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	71 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	4.260 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	250 EUR	250 EUR
gesamt		6.000 EUR

Lfd.-Nr. 4/zu 1 Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)

Flurstück 75/430		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	63 m ²	
= Bodenwert Gesamtgrundstück	2.079 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/6	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	346,50 EUR	350 EUR

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke (Wohngebäude) bzw. der Grundstücksanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen) des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungsstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	31.000 EUR
---	-------------------

lfd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
---	---------------

lfd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	6.000 EUR
---	------------------

lfd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR
---	----------------

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (37.380 EUR (31.000 EUR + 30 EUR + 6.000 EUR + 350 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke bzw. Anteile bei einer Gesamtbetrachtung (45.000 EUR).

Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke bzw. Grundstücksanteile des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. die rechtlichen Umstände bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden sind.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften besteht/bestand am Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt wurde aufgrund des Brandschadens nicht genutzt und war auch nicht nutzbar.

Für die Garage besteht/bestand ein mündlicher Mietvertrag für die Nutzung. Die monatliche Netto-Miete soll rund 20 EUR betragen, jedoch konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

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 wird/wurde.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei den Ortsbesichtigungen waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen. Auch konnten keine Wassereinwirkungen in den nicht von dem Brandschaden betroffenen Bereichen festgestellt werden.

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 Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand (Brandschaden) und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.³¹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für die Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 11.10.2023 sind auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

³¹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus (**mit Brandschaden**) und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Die Bodenwerte bzw. Bodenwertanteile der Grundstücke des Bewertungsobjekts wurden mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung des Brandschadens bzw. die damit zwingend erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen und eines zusätzlichen Risikoabschlags 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.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus (**mit Brandschaden**) und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade - zum Wertermittlungstichtag 08. April 2025 mit rund

45.000 EUR

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

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

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	31.000 EUR
lfd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
lfd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	6.000 EUR
lfd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR

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

Agathenburg / Hamburg, den 23. April 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten
Reschke
DN: C=DE, E=mail@torsten-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 23.04.2025 17:21:32 +02:
00

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 (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung 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 Reihennittelhaus
und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (beste-
hend aus 6 Flurstücken) – Garagen-/Verkehrs-/
Wegeflächen

Adresse: Sprehenweg 42
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 11/23

Wertermittlungsstichtag: 23. November 2023

Verkehrswert/Marktwert: rund 185.000 EUR (gesamt)

Wohngebäude (Flurstück 75/428)



Garage (Flurstück 75/275)



Wegefläche (Flurstück 75/430)



Verkehrsfläche (Flurstück 75/274)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	6
3 Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Grundstücksbeschreibung	8
3.1.1 Lage.....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung	20
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	40
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4.2.10 Sachwert	42
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	43
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	44
5 Fragen des Gerichts	47
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	48

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 50 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 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 evtl. vorhandene Innenaufnahmen der/s Gebäudes entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen/Verkehrs-/Wegeflächen
Aufteilung	KG: Hobby-/Kellerraum, Flur, Heizung/Kellerraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Diele/Garderobe, Terrasse (überdacht) OG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Balkon DG: ausgebauter Bereich
Lage	Sprehenweg 42, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 11/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	23. November 2023
Abschluss der Recherchen	12. Dezember 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Reihenmittelhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1979 / 1980
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 27 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 256 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 134 m ² / 50 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage)	1 Stück
Grundstücksgröße/n	
Lfd.-Nr. 1 Flurstück 75/428	166 m ²
Lfd.-Nr. 2/1 Flurstück 75/405	8 m ² MEA 1/19tel
Flurstück 75/414	8 m ² MEA 1/19tel
Lfd.-Nr. 3/1 Flurstück 75/274	46 m ² MEA 1/17tel
Flurstück 75/275	195 m ² MEA 1/17tel
Flurstück 75/278	71 m ² MEA 1/5te
Lfd.-Nr. 4/1 Flurstück 75/430	63 m ² MEA 1/6tel

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	342.180 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,386
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	131.984 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert (nur Wohngebäude - Flurstück 75/428)	27.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	174.483 EUR
Sachwertfaktor	1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.931 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-6.250 EUR
Sachwert	rund 185.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 200.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) - unbelastet / belastet	1.545 / 1.485 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 185.000 EUR
--	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	172.000 EUR
Ifd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
Ifd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	4.900 EUR
Ifd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt vier Grundstücke, bestehend aus 7 Flurstücken, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade. Das Hauptgrundstück (lfd.-Nr. 1 = Flurstück 75/428) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaut. Bei den anderen Grundstücken/Flurstücken handelt es sich um eine Wege-/Verkehrsflächen, an denen für das Bewertungsobjekt Anteile zwischen 1/6tel und 1/19tel bestehen. Ein Flurstück (75/275) ist mit Metallleichtbaueinzelgaragen bebaut, eine Garage ist Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Das Reihenmittelhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1979 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Am Wertermittlungstichtag wurde das Wohngebäude des Bewertungsobjekts durch einen Miteigentümer selbst genutzt. Für die Garage bestand gemäß Auskunft ein (mündlicher) Mietvertrag.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke bzw. Anteile handelt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in

Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen

71 K 11/23

Datum der Auftragserteilung

Beschluss vom 21. September 2023

Auftragsumfang / Beschluss

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Jedes unter einer eigenen Nummer des Bestandverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt / bewertet werden (Einzelbewertung).
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 23. November 2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Ein (Mit-)Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 23. November 2023 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 12. Dezember 2023 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Stade - Blatt: 10633

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

<i>lfd.-Nr. 1</i>	Gemarkung.....	Stade		
	Flur	49		
	Flurstück/e- Nr.....	75/428		
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche		
	Lage	Sprehenweg 42		
	Größe	166 m ²		
<i>lfd.-Nr. 2/1</i>	1/19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Gemarkung.....	Stade		
	Flur	49		
	Flurstück/e- Nr.....	75/405	75/414	
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche/n		
	Lage	Sprehenweg		
	Größe/n	8 m ²	8 m ²	
<i>lfd.-Nr. 3/1</i>	1/17 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Gemarkung.....	Stade		
	Flur	49		
	Flurstück/e- Nr.....	75/274	75/275	75/278
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche/n		
	Lage	Lerchenweg		
	Größe/n	46 m ²	195 m ²	71 m ²
<i>lfd.-Nr. 4/1</i>	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Gemarkung.....	Stade		
	Flur	49		
	Flurstück/e- Nr.....	75/430		
	Wirtschaftsart	Weg		
	Lage	Sprehenweg		
	Größe/n	63 m ²		
<i>lfd.-Nr. 5/1</i>	Wegerecht an den Flurstücken 75/273 ¹ , 75/276 und 75/412 ² , Flur 49, eingetragen im Grundbuch von Stade Blatt 9418, Abt. II (1).			

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)³ lfd.-Nr. 2: Sanierungsvermerk

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

¹ Hierbei handelt es sich um ältere Flurstückbezeichnungen. Die heutige / aktuelle Bezeichnung lautet 75/443.

² Wie Fußnote 1

³ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 14

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 03.04.2023
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligungen (Herrschvermerk Bestandsverzeichnis) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (17.10.2023)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 17.10.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (23.11.2023)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (17.10.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 11.10.2023
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 13.11.2023
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Stade
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

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)⁴
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 9./10. Auflage 2020 /2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand September 2023, 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

⁴ Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden.

- 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 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Giesecking-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, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Kreis	• Landkreis Stade	
Stadt	• Stade	
Einwohner (Stade)	• rund 48.353	(Quelle: www. Stade.de - Stand 31.12.2022)
Entfernungen	• Hamburg Zentrum ca. 54 km	} Verkehrswege
	• Hannover ca. 195 km	
	• Cuxhaven ca. 71 km	
	• Buxtehude ca. 25 km	

Hansestadt Stade - Allgemein

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade in Niedersachsen, 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 Handel und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, E.ON Energie, Aluminium Oxid Stade GmbH und Airbus) angesiedelt. Hier befindet sich auch das CFK Valley, ein Netzwerk/Verbund von verschiedenen Unternehmen in der Leichtbau-/Faserverbundwerkstoffverarbeitung. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografietyt 6 (Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Verkehrsanbindung

- Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind vorhanden u. fußläufig erreichbar.
- Der Bahnhof von Stade mit Anschluss nach Hamburg (S-Bahn) und Cuxhaven (Regionalverkehr) befindet sich in rund 4 Kilometer Entfernung.
- Die nächstliegende Autobahn ist die A26 (Teilstück) Stade - Hamburg ca. 5 Kilometer entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen direkt durch Stade.
- Der Flughafen Hamburg befindet sich rund 64 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Lerchenweg“, einer innerstädtischen Straße innerhalb eines Wohngebiets im westlichen Bereich der Hansestadt Stade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (überwiegend Reihenhausbauung und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt.

Parkplätze

Auf den Grundstücken (Flurstück 75/275) des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Sprehenweg) und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Sprehenweg“ handelt es sich um eine innerstädtische Straße innerhalb eines Wohngebiets im Stader Stadtteil Hahle. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche von vergleichbaren Straßen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im westlichen Bereich der Hansestadt Stade (Hahle)
- gute Infrastruktur
- wertrelevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Flurstück 75/405
(Wegefläche)

Flurstück 75/275
Verkehrsfläche/Garage

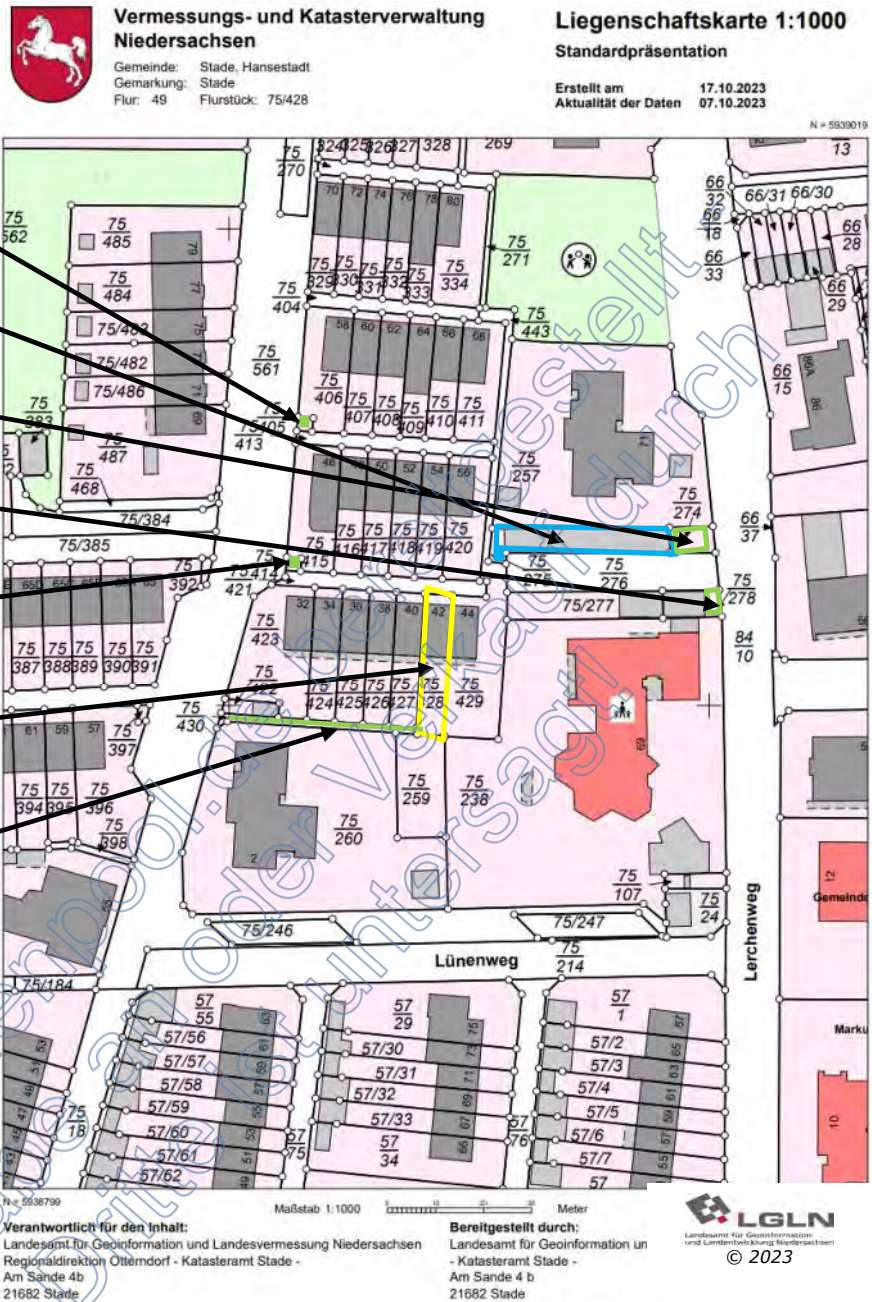
Flurstück 75/274
Verkehrsfläche

Flurstück 75/278
Verkehrsfläche

Flurstück 75/414
Verkehrsfläche

Sprehenweg 42
Flurstück 75/428
Wohngebäude

Flurstück 75/430
Verkehrsfläche



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße/n

Lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428	= 166 m ²
Lfd.-Nr. 2/1	Flurstück 75/405	= 8 m ² (MEA 1/19tel)
	Flurstück 75/414	= 8 m ² (MEA 1/19tel)
Lfd.-Nr. 3/1	Flurstück 75/274	= 46 m ² (MEA 1/17tel)
	Flurstück 75/275	= 195 m ² (MEA 1/17tel)
	Flurstück 75/278	= 71 m ² (MEA 1/17tel)
Lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430	= 63 m ² (MEA 1/6tel)

Zuschnitt/e

regelmäßig (winklig), sämtliche Flurstücke

Topographie

überwiegend eben, in Ost-West-Richtung ansteigend

Bodenbeschaffenheit und Altlasten, etc.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für die Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Grund-/Flurstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Weitere relevante Einflussmerkmale in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit (Erdbeben-, Grundbruch- oder Hochwassergebiete, etc.) sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass diesbezüglich keine weiteren wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten**Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en**

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 257/1 Hahle – Lünenweg/Am Hofacker vom 10.01.1970) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II zweigeschossige (Vollgeschosse) Bauweise
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,7 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 370 vom 08.06.1978 – Neubau von 19 Reihenhäusern (Block C 7 Reihenhäuser) „Sprehenweg“. Die Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) erfolgte Ende 1979.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das Wohngebäude / die baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte Baugenehmigung festgestellt werden konnten.

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 11.10.2023 sind auf den Grundstücken (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrund-/Flurstücken oder angrenzenden Grund-/Flurstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche GegebenheitenSanierungsgebiet

Im Grundbuch des Bewertungsobjekts ist unter der lfd.-Nr. 2 ein Sanierungsvermerk eingetragen. Gemäß den durchgeführten Recherchen und den erteilten Auskünften, befindet sich das Bewertungsobjekt bzw. die Grundstücke des Bewertungsobjekts **nicht** innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets, „Klimaquartier Hahle“. Die Grundstücke grenzen zwar an das Sanierungsgebiet an, liegen aber außerhalb dieses Bereichs.

Lage/Grenzen des Sanierungsgebiets

Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher davon ausgegangen, dass sich durch das angrenzende Sanierungsgebiet keine wertrelevanten Einflüsse auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts ergeben, auch wenn der Sanierungsvermerk im Grundbuch (Abt. II) eingetragen ist. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ein Sanierungsvermerk lediglich informativen Charakter entfaltet. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchsrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch inne.

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

Abgabenrechtliche Gegebenheiten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 13.11.2023 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 „Sprehenweg“.*
 - b) *Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Sprehenweg“. Die Straße „Sprehenweg“ ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
 - a) *Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Sprehenweg“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.*
3. *Straßenausbaubeiträge*
Beiträge nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Hansestadt Stade (Straßenausbaubeitragssatzung) waren am Wertermittlungstichtag nicht zu entrichten. Es gibt derzeit für die Hansestadt Stade keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. *Ausgleichsbeträge*
*Das Grundstück befindet sich derzeit in **keinem** förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.*

Ob am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 mit dem Reihemittelhaus bebaute Grund-/Flurstück (Flurstück 75/428) des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Flurstück 75/421 = Verbindungsweg vom „Sprehenweg“). Die Zufahrt zu dem Flurstück 75/275 (Garage) erfolgt über das private Grund-/Flurstück 75/276, auf dem zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Garagen/Kfz-Stellplätze eine Grunddienstbarkeit (Herrschervermerk und der lfd.-Nr. 5/1 im Bestandsverzeichnis) besteht. Somit sind die öffentlichen Erschließungen für die bebauten Grund-/Flurstücke (Wohnhaus/Garage) des Bewertungsobjekts insgesamt privatrechtlich gesichert. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung, insbesondere des bebauten Grund-/Flurstücks 75/428 (Wohngebäude) mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, Telefon, etc.) ebenfalls über den Bereich des Flurstücks 75/421 (öffentlich) verläuft/erfolgt.

Wichtiger Hinweis !!!!

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke / Anteile des Bewertungsobjekts bestehen hinsichtlich der öffentlichen Erschließung bestehen teilweise Besonderheiten. Bei einer getrennten Verwertung ist die rückwärtige (zweite) Erschließung des Grund-/Flurstücks mit dem Reihemittelhaus (Flurstück 75/428) über das Flurstück 75/430 rechtlich nicht mehr gesichert. In diesem Fall wären rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit/en) erforderlich, die seitens aller Miteigentümer (Allstimmigkeit) des Flurstücks 75/430 genehmigt werden müssten.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428 (Wohngebäude)	= Baureifes Land ⁵ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 2/1	Flurstück 75/405 (Wegeflächen) ⁶	= sonstige Fläche ⁷ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/414 (Wegefläche) ⁸	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 3/1	Flurstück 75/274 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/275 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
	Flurstück 75/278 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430 (Wegefläche)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 03.04.2023 unter der Lfd.-Nr. 2 der Sanierungsvermerk⁹ eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszugs in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragen wurde.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1979 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Zustandes und der Ausstattung keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis/Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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

⁵ Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

⁶ Das Flurstück 75/405 wird durch den Eigentümer des angrenzenden bebauten Grundstücks (Flurstück 75/406) komplett genutzt (Einzäunung, Bepflanzung, etc.) Bei diesem Grundstück handelt es sich wahrscheinlich um einen ehemaligen Sammelplatz der Müllbehälter, etc.

⁷ Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

⁸ wie Fußnote 6 - nur mit den Flurstückbezeichnungen 75/414 und 75/415

⁹ vgl. Ausführungen auf Seite 12 (Die Eintragung hat nur informellen Charakter.)

um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen¹⁰, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung¹¹.

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestand am Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts. Die Nutzung erfolgte durch einen (Mit-) Eigentümer selbst.

Für die Garage besteht ein mündlicher Mietvertrag für die Nutzung. Die monatliche Netto-Miete soll rund 20 EUR betragen, jedoch konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

¹⁰ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

¹¹ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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 wurde in den Außenbereichen (Gebäude/Grundstücke) und im Innenbereich (Wohngebäude) besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

Baujahr/Chronik	• 1979 = ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung • kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion/en	• Reihennittelhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum) • Fundamente / Sohle in Stahl-Beton, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend • ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend) • Geschossdecken (KG/EG, EG/OG, OG/DG) in Massivausführung (Stahlbetondecke) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag • Balkon im Obergeschoss (rückwärtig) • Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung, Dachflächenfenster • massiver Schornsteinzug mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) • Garage in Metallleichtbaukonstruktion, flache Pultdachkonstruktion (Wellprofilplatten-eindeckung), Metallschwingtor, Pflasterung im Bodenbereich
Außenanlagen	• Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung oder großformatig) • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche (rückwärtig) • vorderseitig offene Einfriedung, im rückwärtigen Bereich (Garten) Einfriedung mit Hecke, Zaun oder Sichtschutzelementen (Metallrahmen/Glas) • massive Stufen (Podest) mit massiver Überdachung im Eingangsbereich • Kelleraußentreppe (rückwärtig)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht I



Vorderansicht II



Vorderansicht (Eingangsbereich)



Rückwärtige Ansicht



Gartenbereich



Kelleraußentreppe (rückwärtig)



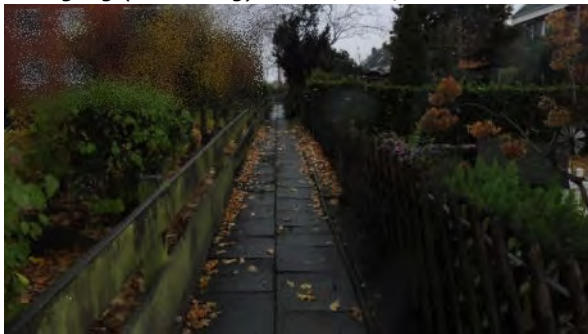
Umgebung (rückwärtig)



Zuwegung (vorderseitig) Flurstück 75/421



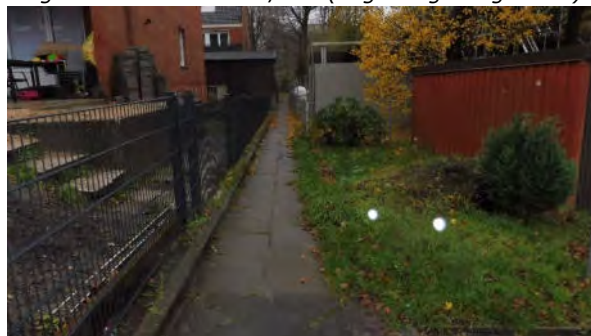
Zuwegung (rückwärtig) Flurstück 75/430



Garage (Flurstück 275/75)



Wegefläche Flurstück 75/443 (begünstigt Wegerecht)



Verkehrsfläche = Flurstück 75/274



Öffentlicher Straßenbereich (Sprehenweg)



Öffentlicher Straßenbereich (Lerchenweg)

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Wände	- KG: massiv, verputzt/gestrichen - EG: massiv, tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich (Gäste-WC) gefliest - OG: massiv, tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad) gefliest - DG: tapeziert/gestrichen bzw. mit Holzprofilverkleidung
Decken/ Dachschrägen	- KG: Rohdecke, gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Styroporverkleidung - OG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Styroporverkleidung - DG: Holzprofilverkleidung
Bodenbeläge	- KG: PVC-, Textil- oder Roh-Belag - EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag - OG: Fliesen- oder Textil-Belag, teilweise Roh-Belag (Estrich) - DG: Textil-Belag
Innentreppe/n	- KG/EG: angewendelt in Massivausführung (Textil-Belag) - EG/OG: angewendelt in offener Holzkonstruktion (Textil-Belag) - OG/DG: angewendelt in offener Holzkonstruktion (Textil-Belag) - DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	Kunststoffrahmenkonstruktion mit Dreischeibenverglasung (2005) und Außenrollläden, Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	- einflügelige Eingangstür (Kunststoffrahmenkonstruktion) mit Zweischeibenverglasung und festem Seitenteil - einflügelige Kellereingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung - furnierte Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen
Sanitärbereiche	- EG: Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken (aus dem Ursprungsbaupjahr) - OG: Stand-WC/Spülkasten, Badewanne, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	- Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) aus 1995 bis 2000 - Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper - Hausanschlüsse (Gas, Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss, Glasfaser) - elektrische Absicherungen/Unterverteilung - Einbauküche mit elektrischen Geräten (alt)

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch den (Mit-) Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit durchgeführten kleineren Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Teilweise waren/sind Feuchtigkeitsschäden im Innenbereich der rückwärtigen Außenwände im Keller- und Erdgeschoss vorhanden. Diese Feuchtigkeitsschäden können u. a. auf Undichtigkeiten in der Dachentwässerung (Fallrohre) zurückgeführt werden. Die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Schäden werden mit rund **8.000 EUR** unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Grundstücks/Gebäudes auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

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

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert, auf Plausibilität überprüft und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden.

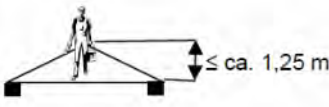
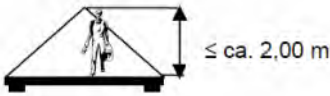
Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, seitens des Unterzeichners an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. 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
Kellergeschoss	- Hobbyraum - Keller/Heizung - Flur		26,98 m ² 18,07 m ² 4,76 m ²
			rund 50 m ²
Erdgeschoss	- Wohn- und Esszimmer - Küche - Gäste-WC - Flur/Garderobe - Terrasse (überdacht) ½	32,27 m ² 7,90 m ² 2,05 m ² 6,88 m ² 3,78 m ²	rund 53 m ²
Obergeschoss	- Schlafzimmer - Zimmer - Zimmer - Bad/WC - Flur - Balkon (¼)	17,91 m ² 9,54 m ² 10,87 m ² 6,46 m ² 3,06 m ² 2,15 m ²	rund 50 m ²
Dachgeschoss	Ausgebauter Bereich	rund 31 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 134 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 50 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 134 m² und die Nutzfläche rund 50 m². Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss wurden mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte berücksichtigt.

Die überdachte Terrasse (Erdgeschoss) und der Balkon (Obergeschoss) wurden mit der Hälfte bzw. mit einem Viertel der jeweiligen Grundfläche berücksichtigt.

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	64 m ²
Erdgeschoss:	ca.	64 m ²
Obergeschoss:	ca.	64 m ²
Dachgeschoss:	ca.	64 m ²
gesamt	ca.	256 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 256 m².

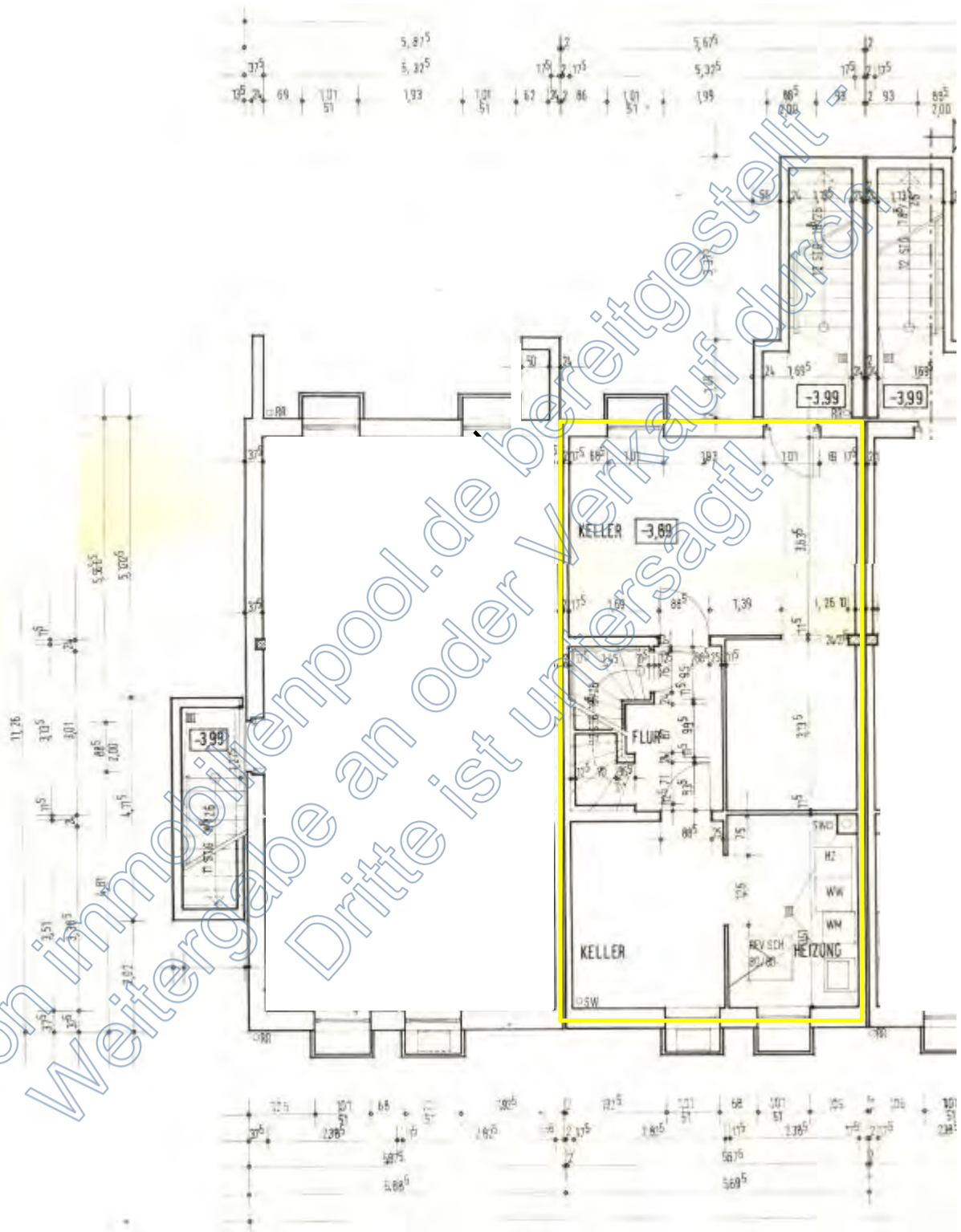
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe, die Überdachung im Eingangsbereich und der Balkon berücksichtigt werden.
- Für die Garage (Flurstück 75/275) erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche dieser Garage beträgt rund 18 m².

3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

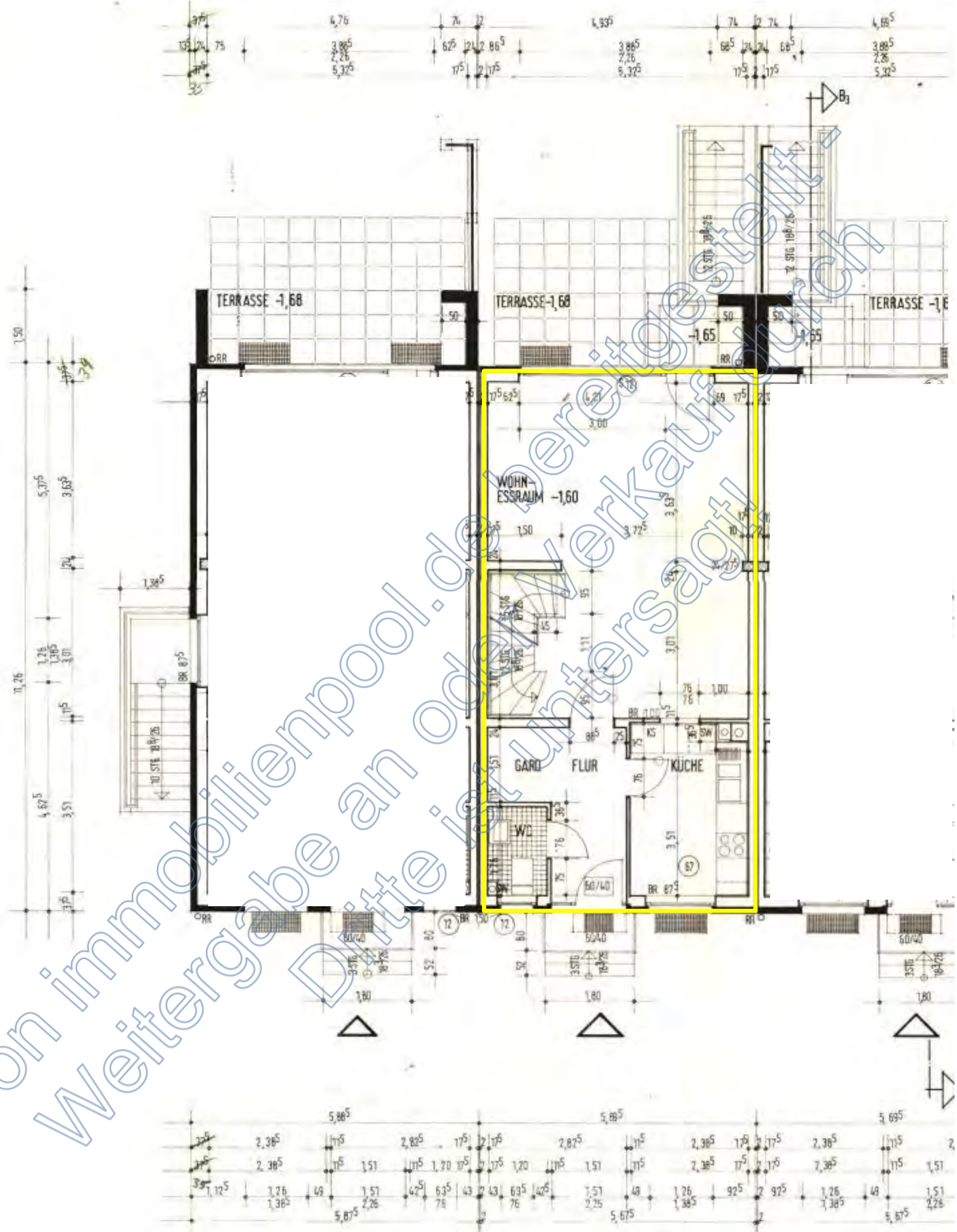
— Bewertungsbjekt



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

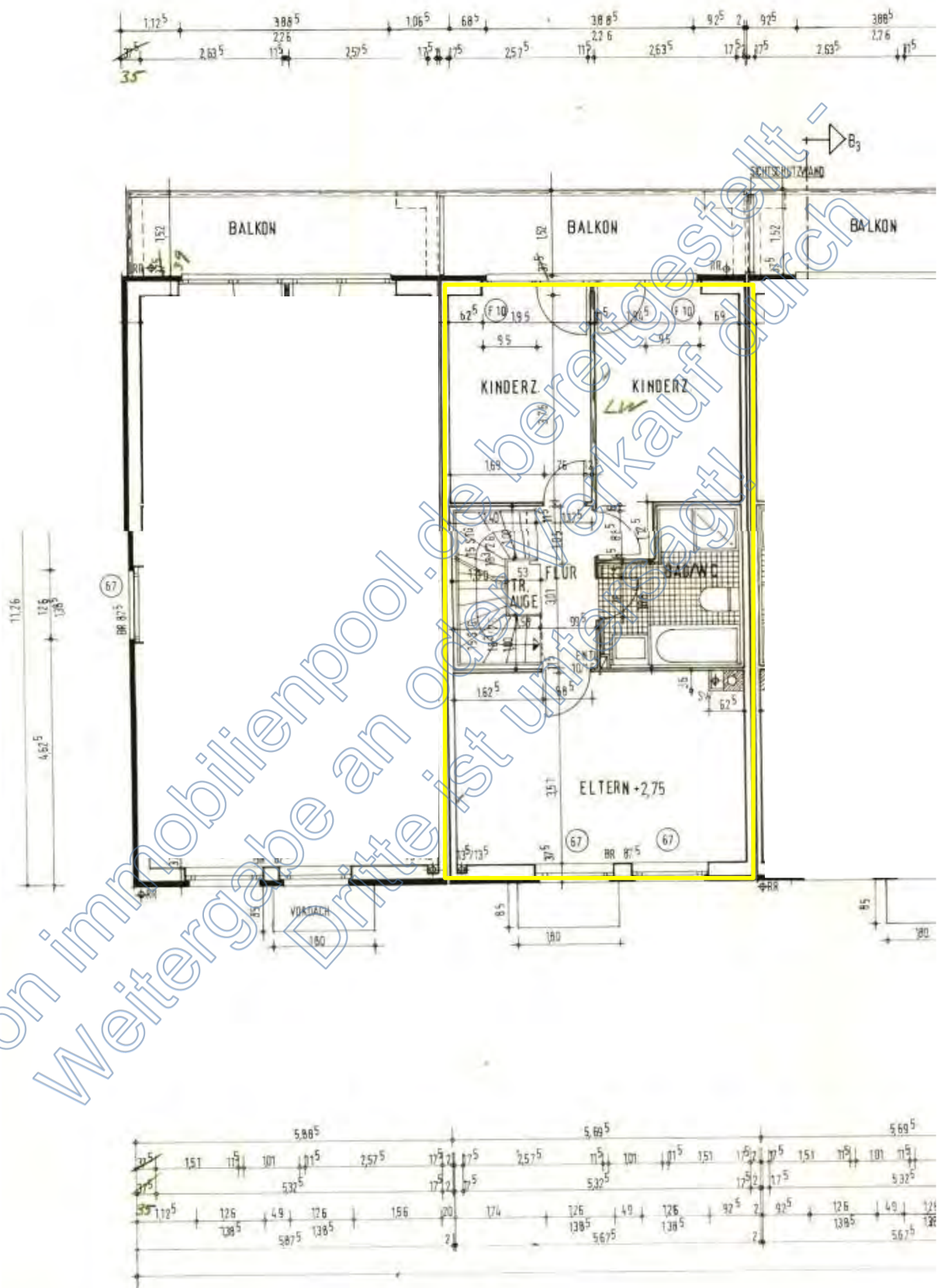
Bewertungsobjekt



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Obergeschoss

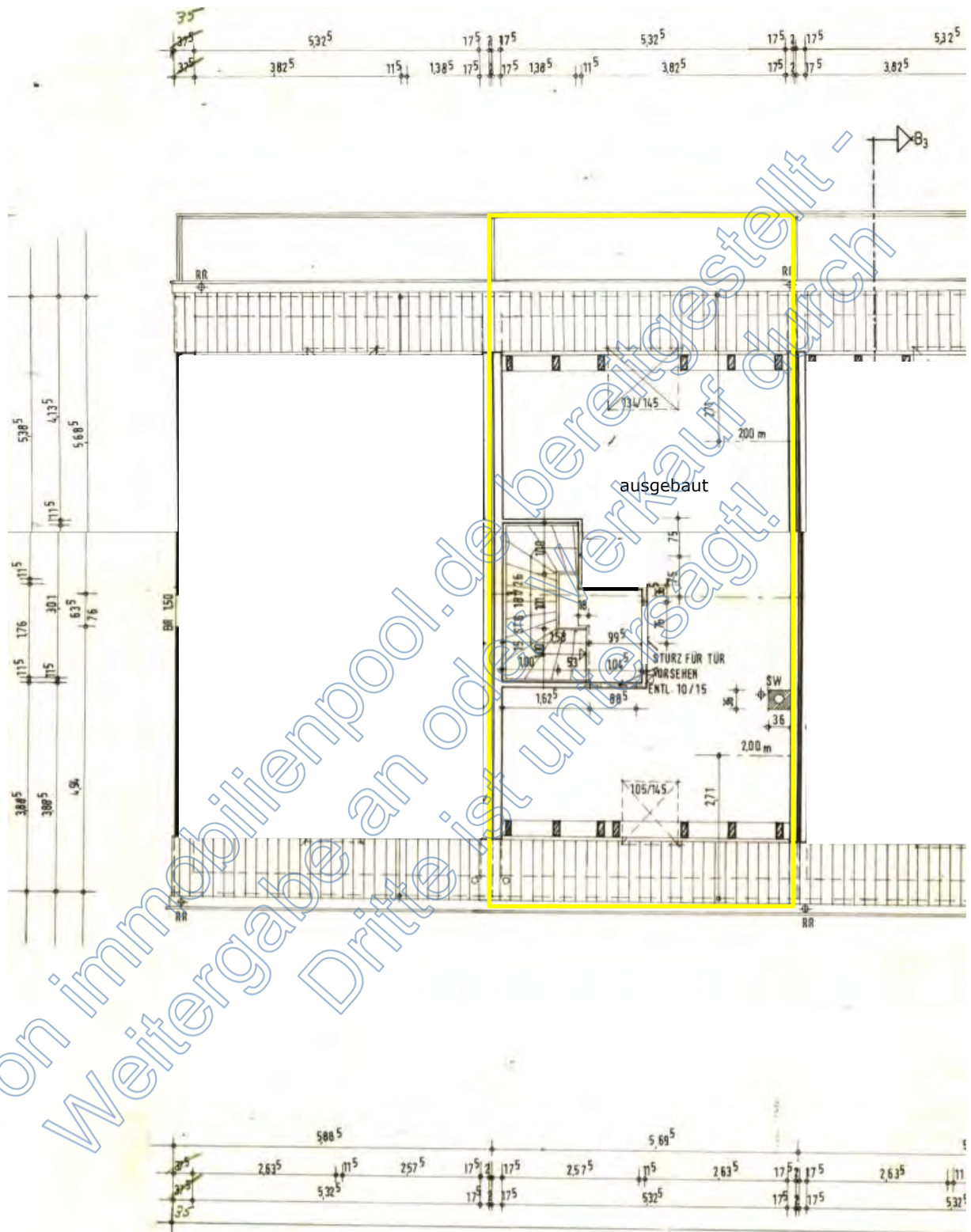
Bewertungsobjekt



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

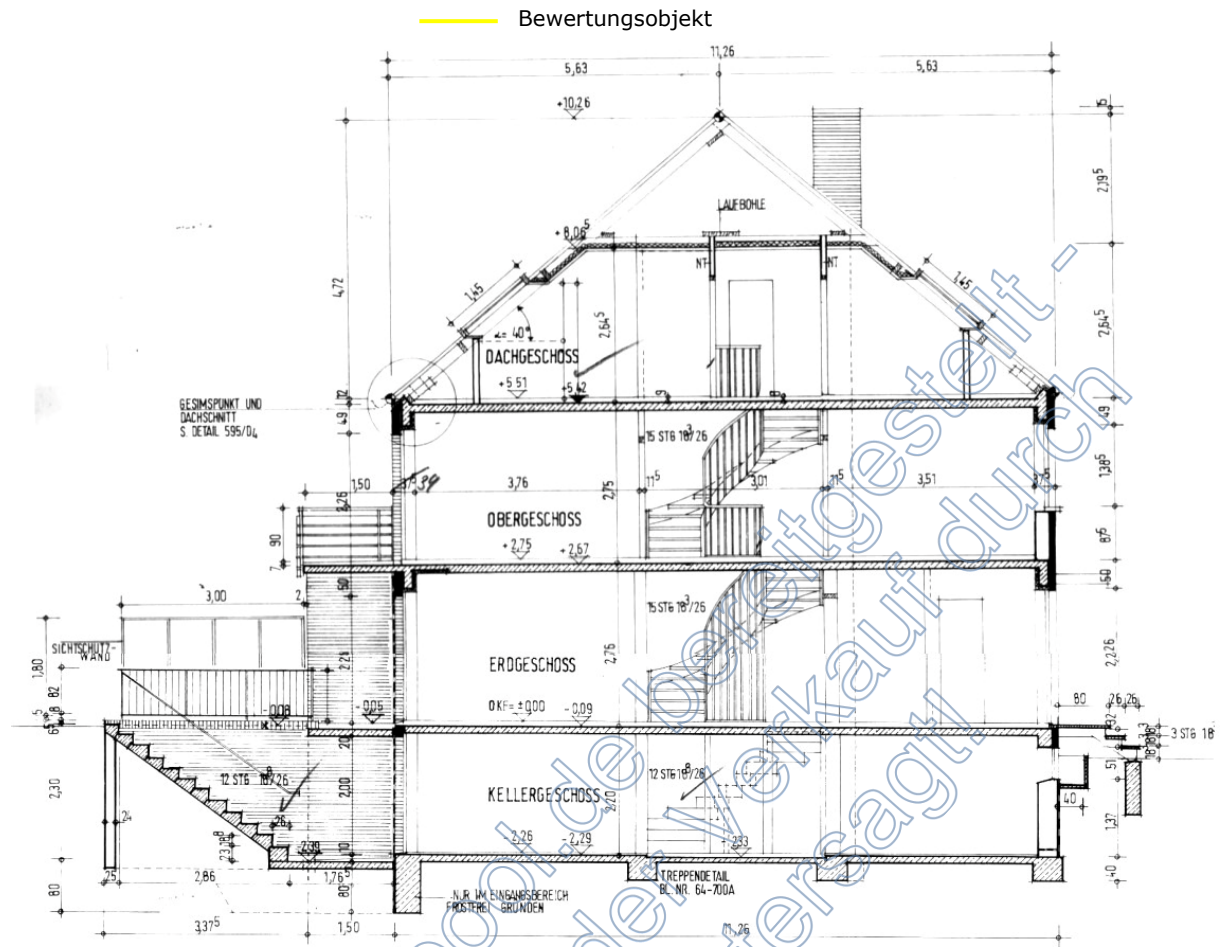
Grundriss Dachgeschoss

— Bewertungsbereich



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

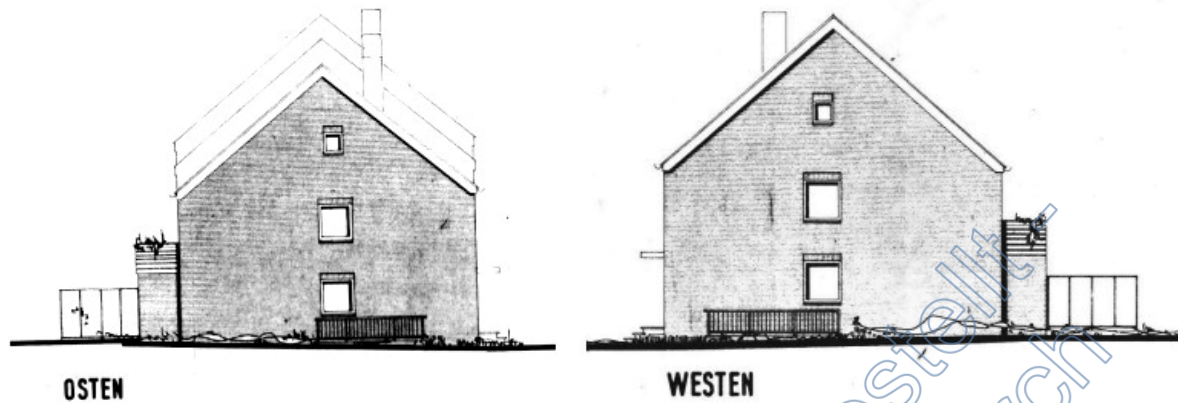
Schnitt



Ansichten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt vier Grundstücke, bestehend aus 7 Flurstücken, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade. Das Hauptgrundstück (Ild.-Nr. 1 = Flurstück 75/428) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus). Bei den anderen Grundstücken/Flurstücken handelt es sich um Wege-/Verkehrsflächen, an denen für das Bewertungsobjekt Anteile zwischen 1/6tel und 1/19tel bestehen. Ein Flurstück (75/275) ist mit Metallleichtbaueinzelgaragen bebaut, eine Garage ist Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Das Reihenmittelhaus (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1979 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Wohngebäude des Bewertungsobjekt durch einen Miteigentümer selbst genutzt. Für die Garage bestand gemäß Auskunft ein (mündlicher) Mietvertrag.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungsstichtag noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser), wobei die Ausstattung (sanitäre Anlagen, etc.) überwiegend noch aus dem Ursprungsbaupjahr stammt.

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

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Reihenhäuser) im Bereich der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen/leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (sinkende/stagnierende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau) und den zukünftigen Anforderungen an Wohngebäude (Stichwort: „energetische Eigenschaften/Zustand“).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung)
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden und Unterhaltungsrückstände vorhanden sind, d. h., dass sich das Gebäude / die baulichen Anlagen in einem normalen Zustand befinden. Die Kosten/Aufwendung für die Beseitigung der Schäden und Unterhaltungsrückstände werden, aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹³ bei der Wertermittlung, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

¹³ Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) 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 und das den rechtlichen Normierungen der ImmoWertV entspricht.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten des Gebäudes werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5, Satz 3 ImmoWertV) ermittelt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten und Mehrwertsteuer 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 Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren			0,3	0,7	
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<i>Kostenkennwerte - Typ 3.11</i>	<i>575 EUR/m²</i>	<i>640 EUR/m²</i>	<i>735 EUR/m²</i>	<i>885 EUR/m²</i>	<i>1.105 EUR/m²</i>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 3.11:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	164 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	96 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	92 EUR/m ²	0,41
Innenwände und -türen	11 %	76 EUR/m ²	0,27
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	81 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	34 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	66 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	66 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	719 EUR/m²	2,76

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 719 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.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV u. ImmoWertA und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 3,5 % ($\cong 25 \text{ EUR/m}^2$ des vorläufigen Kostenkennwerts) angesetzt. (Modell der AGVGA.NRW)
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 11/2023 = 160,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: $160,6/90,1$ = 1,782

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	719 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	25 EUR/m ²
= Vorläufiger Kostenkennwert	694 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,782
= Endgültiger Kostenkennwert	1.237 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	256 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	316.680 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Überdachung Eingangsbereich.....3.500 EUR
- Balkon.....7.000 EUR
- Kelleraußentreppe.....7.000 EUR
- gesamt.....17.500 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁴ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,782 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der Garage (Flurstück 75/276)

Die Herstellungskosten der Garage werden auf Basis der Gebäudetypen 12 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 245 EUR/m² BGF (Standardstufen 3) als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	245 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,782
= Endgültiger Kostenkennwert	436 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	18 m ²
= Herstellungskosten der Garage (Flurstück 75/275)	rund 8.000 EUR

Die Herstellungskosten der Garage betragen am Wertermittlungstichtag rund 8.000 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	316.680 EUR
+ Besondere Bauteile	17.500 EUR
+ Herstellungskosten Garage (Flurstück 75/275)	8.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	342.180 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 342.180 EUR.

¹⁴ 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 es sich um ein älteres Bestandsgebäude (Baujahr 1979) handelt und dieses zum Wertermittlungstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2023 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1979 fertig gestellt (Bzugsfertigkeit) wurde. 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 Kleiber¹⁵:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **27 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

¹⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 27 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1980.

GND: 70 Jahre - RND: 27 Jahre = Alter: 43 Jahre

2023 - 43 = 1980 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁶

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

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

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 27 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,386, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 61,4 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	342.180 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,386
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	131.984 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 131.984 EUR.

¹⁶ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Wie bereits bei den Gebäudemerkmalen beschrieben, sind insbesondere folgende baulichen Außenanlagen vorhanden:

- Einfriedungen, 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, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen		10.000 EUR
+	Hausanschlüsse	5.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

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

lfd.-Nr. 1	Flurstück 75/428 (Wohnhaus).....	166 m ²
lfd.-Nr. 2/1	Flurstücke 75/405, 75/414 (Wegeflächen).....	16 m ² (1/19tel Anteil)
lfd.-Nr. 3/1	Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Verkehrsflächen)	312 m ² (1/17tel Anteil)
lfd.-Nr. 4/1	Flurstück 75/430 (Verkehrs-/Wegefläche).....	63 m ² (1/6tel Anteil)

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2023
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 165 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Bauweise: Reihenhäuser

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

Ableitung des/r Bodenwerts/e

Zur Ableitung des/r Bodenwerts/e für die Grundstücke des Bewertungsobjekts wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Es wird der Bodenwert für das Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 75/428) auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.
- Für die Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430 (Garage, Verkehrs-/Wegeflächen) an denen unterschiedliche Miteigentumsanteile für das Bewertungsobjekt bestehen wird jeweils ein modifizierter Wertansatz gewählt.

Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 75/428)

Die wertbestimmenden Merkmale (u. a. Grundstücksgröße, Art der Bebauung) des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Wohngebäude) stimmen hinreichend überein, so dass keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist. Der Ausgangswert beträgt somit rund 165 EUR/m².

Garagen-/Verkehrs-/Wegefläche (Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430)

Die Bodenwerte für die Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430 werden ebenfalls auf Grundlage des Bodenrichtwerts für baureifes Land abgeleitet, jedoch muss hier eine Anpassung vorgenommen werden. Dies begründet sich darin, da aufgrund der Größe/n und der Nutzbarkeit diese Grund-/Flurstücke, diese nicht mit der Qualität der/s Grundstücke/s mit den Wohngebäuden (Reihenhäusern) gleichgesetzt werden können.

Der Wertansatz für Verkehrsflächen, etc. liegt üblicherweise in einer Spanne zwischen 10 bis 20 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für angrenzendes Bauland. Diese Größenordnung wurde mir von verschiedenen Institutionen in anderen Bewertungsfällen in den Landkreisen Harburg, Stade und Rotenburg/W. genannt. Hintergrund dieser Bewertung ist die Eröffnungsbilanz der kommunalen „Doppik“ in den zurückliegenden Jahren. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 165 EUR/m² für das angrenzende baureife Bauland bzw. der Bodenrichtwertzone in dem sich das Bewertungsobjekt befindet und einem Ansatz von 20 Prozent, ergäbe sich ein relativer Bodenwert von 33 EUR/m² (165 EUR/m² x 20 %).

In der führenden Fachliteratur wird ein Wertansatz für Verkehrsflächen in einer Spanne zwischen 25 und 80 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ø Wert rund 60 %) genannt¹⁷. Bei einem Ansatz des Ø Wertes von 80 Prozent, ergibt sich eine relativer Ausgangswert von rund 132 EUR/m² (165 EUR/m² x 80 %). Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung der Verkehrsflächen, etc. im vorliegenden Bewertungsfall, sich in der Spanne zwischen 33 und 132 EUR/m² bewegen wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größen, Zuschnitte und den Nutzungen) sowie dem Umstand, dass die Grund-/Flurstücke überwiegend nicht die öffentliche Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke bilden, halte ich einen Ansatz von rund 60 EUR/m² (≙ rund 36 Prozent des Bodenrichtwerts für Baulandflächen = 165 EUR/m²) für angemessen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte/-anteile für die Grundstücke des Bewertungsobjekts:

Lfd.-Nr. 1, Flurstück 75/428

Flurstück 75/428		
Ausgangswert	165 EUR/m ²	
x Grundstücksgroße	166 m ²	
= Bodenwert	27.390 EUR	27.500 EUR

¹⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguviv/Bundesanzeiger-Verlag 2023, Seite 2.274, Rn.-Nr. 166 ff

Lfd.-Nr. 2/1, Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)

Flurstück 75/405		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	480 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	25 EUR	25 EUR
Flurstück 75/428		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	480 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	25 EUR	25 EUR
gesamt		50 EUR

Lfd.-Nr. 3/1, Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)

Flurstück 75/274		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	46 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	2.760 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	162 EUR	150 EUR
Flurstück 75/275		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	195 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	11.700 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	688 EUR	700 EUR
Flurstück 75/278		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	71 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	4.260 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	250 EUR	250 EUR
gesamt		1.100 EUR

Lfd.-Nr. 4/zu 1 Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)

Flurstück 75/430		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	63 m ²	
= Bodenwert Gesamtgrundstück	3.780 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/6	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	630 EUR	600 EUR
Insgesamt		29.250 EUR

Der/die Bodenwert/-anteile des Bewertungsobjekts beträgt/betragen zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 29.250 EUR (27.500 EUR + 1.750 EUR).

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	342.180 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,386
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	131.984 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert (nur bebauter Bereich Flurstück 75/428) ¹⁸	27.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	174.483 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 174.483 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 298 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.07.2023	Wohnfläche	109 m ²
Bodenrichtwertniveau	170 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	38 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1990	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	310 m ²	Brutto-Grundfläche	204 m ²

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 174.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (165 EUR/m²) ein Sachwertfaktor von rund 1,16 (Marktanpassungszuschlag 16 %) ¹⁹.

¹⁸ Die Bodenwertanteile der Verkehrs-/Wegeflächen werden aufgrund der zwingend anzuwendenden Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) angesetzt.

¹⁹ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2023/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2023

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 Städte und Gemeinden muss am Wertermittlungsstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden, da seit Mitte 2022 aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen (steigendes Zinsniveau, etc.), die aktuelle politische Debatte (Stichwort: „fossile Brennstoffe der Heizanlagen“) ein unterschiedlich starker Preisrückgang (je nach Teilmarktsegment) zu verzeichnen ist. Folgende objektbezogene Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

positiv

- Garage vorhanden
- ausgebaute Fläche im Dachgeschoss (dadurch relativ große Wohnfläche)

negativ (nachteilig)

- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen
- ältere Gebäudekonstruktion

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 **1,10** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung sich die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Marktsituation stärker einzustufen sind und die positiven Faktoren überlagert werden.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	174.483 EUR
x Sachwertfaktor	1,10
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.931 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 191.931 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall zum einen die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden und Unterhaltungsrückstände und zum anderen die Bodenwertanteile (Garagen-/ Verkehrs-/ Wegefläche) berücksichtigt werden.

Schäden/Unterhaltungsrückstände

Hierzu verweise auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1, Seite 19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Wasserschäden im Innenbereich der Außenwände (rückwärtig im Erd- und Obergeschoss) berücksichtigt werden.

Die für die erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **8.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung der durchschnittlichen Kosten/Aufwendungen handelt. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)

Die Bodenwertanteile der übrigen Grundstücksbereiche/Flächen (Flurstücke 75/405, 75/414, 75/274, 75/275, 75/278 und 75/430) betragen insgesamt rund **1.750 EUR**.²⁰

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	191.931 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	- Kosten für die erforderlichen Maßnahmen (Feuchtigkeit)	-8.000 EUR
	+ Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)	1.750 EUR
=	Sachwert gerundet	185.681 EUR 185.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 185.000 EUR.

²⁰ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5 – Seite 37 ff

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 501 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 165 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1980) ergibt sich für das Bewertungsobjekt zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.517 EUR/m² Wohnfläche.²¹

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	Baujahr	1995
Wohnfläche	100 m ²	Lage (BRW)	150 EUR/m ²
Grundstücksgröße	350 m ²		

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

Wohnfläche (134 m²)..... = 0,88 Grundstücksgröße (166 m²)..... = 0,93

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.517 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,88
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,93
= Angepasster Vergleichsfaktor	2.060 EUR/m ²
x Wohnfläche	134 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	276.028 EUR
x Marktanpassung ²²	0,75
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	207.021 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Kosten für die erforderlichen Maßnahmen (Feuchtigkeit)	-8.000 EUR
+ Bodenwertanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)	1.750 EUR
= Vergleichswert gerundet	200.771 EUR 200.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 200.000 EUR und liegt 15.000 EUR (≙ rund 7,5 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (185.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

²¹ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung des Vergleichsfaktoren – Dashboard

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Vergleichsfaktoren/Wohnungseigentum

²² Die Marktanpassung ist für die Marktsituation (Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (01.07.2022) bis zum Wertermittlungsstichtag (11.2023)) erforderlich.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

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

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke/-anteile des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich bedingt Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies betrifft insbesondere das mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück (lfd.-Nr. 1, Flurstück 75/428).

Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

lfd.-Nr. 1 Flurstück 75/428

Bei dem bebauten Grundstück (Flurstück 75/428) besteht bei einer separaten Betrachtung die Problematik, dass dann einerseits keine Garage mehr Bestandteil des Wohngebäudes ist (diese befindet sich auf dem separaten Grund-/Flurstück 75/275) und andererseits rückwärtig keine zweite Zuwegung über das Flurstück 75/430 (rechtlich) möglich ist.

Diese beiden Einflussfaktoren müssen demzufolge bei der separaten Betrachtung des mit dem Reihemittelhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 75/428) berücksichtigt werden. Dies erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts und dem Ansatz des Sachwertfaktors bei einer separaten Verwertung.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen ²³		334.180 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,386
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	128.993 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+	Bodenwert (Flurstück 75/428)	27.500 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	171.493 EUR
x	Sachwertfaktor ²⁴	1,05
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	180.068 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Kosten für die erforderlichen Maßnahmen (Feuchtigkeit)	-8.000 EUR
=	Sachwert gerundet	172.068 EUR 172.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert für das Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus (Flurstück 75/428) rund 172.000 EUR.

(Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen)

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung der Anteile an den Grundstücken die als Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen eingestuft werden muss die Frage im Vordergrund stehen, welchen Wert ein Anteil an einer Verkehrs-/Wegfläche besitzt. Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 Bodenwert - Seite 37 ff.

²³ vgl. Kapitel 4.2.1. Seite 33 abzüglich der Herstellungskosten für die Garage

²⁴ Hier wurden die fehlende Garage und die rückwärtig fehlende (rechtliche) Erschließung mit zusätzlichen Abschlägen angesetzt, so dass sich ein niedrigerer Sachwertfaktor gegenüber einer Gesamtbetrachtung ergibt (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 40/41).

Wie dort ausgeführt, kann im vorliegenden Bewertungsfall eine Spanne zwischen 20 und 80 Prozent des Bodenrichtwerts (165 EUR/m²) für baureifes Land angenommen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich einerseits um Verkehrsflächen (Flurstücke 75/275, 75/274 und 75/278) und andererseits um ehemalige (Flurstücke 75/405 und 75/414) bzw. um eine aktive Wegefläche (Flurstück 75/430). Für die Grundstücke die als Garagen- bzw. Kfz-Abstellflächen dienen, kann auch bei einer Einzelbetrachtung von dem getroffenen relativen Ausgangswert in Höhe von 60 EUR/m² ausgegangen werden. Bei dem Anteil an dem Flurstück 75/275 muss dann noch die Garage berücksichtigt werden. In Bezug auf die Anteile an den Wegeflächen (Flurstücke 75/405, 75/414 und Flurstück 75/430) muss bei einer separaten Betrachtung berücksichtigt werden, dass diese Flurstücke nicht die öffentliche Erschließung für die bebauten Grundstücke bilden, so dass eine Orientierung im unteren Bereich der Spanne sicherlich nicht als falsch anzusehen ist. Dies begründet sich in dem Umstand, da die Vermarktungsfähigkeit eines solchen Anteils als sehr eingeschränkt eingeschätzt werden muss. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von rund 20 Prozent des Bodenrichtwerts für baureifes Land (165 EUR/m²), demnach rund 33 EUR/m² gewählt. Somit ergeben sich die Werte für die Anteile an den Grundstücken die als Garagen-/ Verkehrs- / Wegeflächen klassifiziert werden wie folgt:

Lfd.-Nr. 2/1, Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)

Flurstück 75/405		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	264 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	13,89 EUR	15 EUR
Flurstück 75/428		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	8 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	264 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/19	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	13,89 EUR	15 EUR
gesamt		30 EUR

Lfd.-Nr. 3/1, Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)

Flurstück 75/274		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	46 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	2.760 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	162 EUR	150 EUR
Flurstück 75/275		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	195 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	11.700 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	688 EUR	
+ Vorläufiger Sachwert (Garage) ²⁵	3.088 EUR	
= Vorläufiger Sachwert der Garage	3.776 EUR	
x Marktanpassung	1,2	
= Sachwert/Verkehrswert/Marktwert	4.531 EUR	4.500 EUR

²⁵ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2. Sachwertermittlung, einschl. Alterswertminderung und Marktanpassung

Flurstück 75/278		
Ausgangswert	60 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	71 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	4.260 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/17	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	250 EUR	250 EUR
gesamt		4.900 EUR

Lfd.-Nr. 4/zu 1 Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)

Flurstück 75/430		
Ausgangswert	33 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	63 m ²	
= Bodenwert Gesamtgrundstück	2.079 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/6	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	346,50 EUR	350 EUR

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke (Wohngebäude) bzw. der Grundstücksanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen) des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungsstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	172.000 EUR
---	--------------------

lfd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
---	---------------

lfd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	4.900 EUR
---	------------------

lfd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR
---	----------------

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (177.280 EUR (172.000 EUR + 30 EUR + 4.900 EUR + 350 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke bzw. Anteile bei einer Gesamtbetrachtung (185.000 EUR).

Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke bzw. Grundstücksanteile des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. die rechtlichen Umstände bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden sind.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften besteht/bestand am Wertermittlungsstichtag keine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts. Die Nutzung erfolgt/erfolgte durch einen (Mit-) Eigentümer selbst.

Für die Garage besteht/bestand ein mündlicher Mietvertrag für die Nutzung. Die monatliche Netto-Miete soll rund 20 EUR betragen, jedoch konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

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 wird/wurde.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁶

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.10.2023 bestehen für die Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 11.10.2023 sind auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Die Bodenwerte bzw. Bodenwertanteile der Grundstücke des Bewertungsobjekts wurden mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden/Unterhaltungsrückstände 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 des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus und Anteile an insgesamt 3 Grundstücken (bestehend aus 6 Flurstücken), Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen, gelegen in der Straße „Sprehenweg“ 42 in 21682 Stade - zum Wertermittlungstichtag 23. November 2023 mit rund

185.000 EUR

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

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

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/428	172.000 EUR
lfd.-Nr. 2/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/405, 75/414 (Anteil 1/19tel)	30 EUR
lfd.-Nr. 3/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstücke 75/274, 75/275, 75/278 (Anteil 1/17tel)	4.900 EUR
lfd.-Nr. 4/1 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 75/430 (Anteil 1/6tel)	350 EUR

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

Agathenburg / Hamburg, den 19. Dezember 2023



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