

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Einfamilien-
wohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Ne-
bengebäude und einem Kfz-Unterstand

Adresse: Bremervörder Straße 88a
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Auftrags-Nr.: 71 K 16/24

Auftrags-Nr.: 24/052

Tag der Gutachtenerstellung: 30. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 17. Juli 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 122.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2 Sachwertermittlung	25
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	29
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	31
4.2.5 Bodenwert	32
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	33
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	33
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	34
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34
4.2.10 Sachwert	34
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	35
5 Fragen des Gerichts	36
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	37

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 39 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 die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaus-hälfte), einem Nebengebäude (Abstellbereich) und einem Kfz-Unterstand (Carport)
Aufteilung	Kellergeschoss: Kellerräume/Heizung, Flur Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, WC, Flur Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur
Lage	Bremervörder Straße 88a, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 16/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17. Juli 2024
Tag des Ortstermins	17. Juli 2024
Abschluss der Recherchen	14. August 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Doppelhaushälfte
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1912 / 1970
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 168 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 65 m ² / 41 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Stellplätze (Kfz-Unterstand/Freiplätze)	2 Stück (1 + 1)
Grundstücksgröße	262 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	239.186 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,229
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	54.773 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	47.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	116.773 EUR
Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	122.612 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 122.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung - Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 118.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	1.815 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 122.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich ein Grundstück, gelegen in der „Bremervörder Straße“ 88a in 21682 Stade, das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Nebengebäude (Abstellbereiche) und einem Kfz-Unterstand (Carport) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss) und das Nebengebäude wurden ursprünglich um 1912 errichtet und im Laufe der Zeit aktenkundig umgebaut/modernisiert. Der Kfz-Unterstand wurde 2002 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer überwiegend selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Auftragsnummer	71 K 16/24
Datum der Auftragserteilung	29. Mai 2024
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• ggf. Ermittlung der WEG-Verwaltung• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 17. Juli 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 17. Juli 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 14. August 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Stade - Blatt: 10931

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.4
	Gemarkung.....Stade
	Flur6
	Flurstück/e- Nr.....48/19
	WirtschaftsartHof- und Gebäudefläche
	LageBremervörder Straße 88a
	Größe262 m ²

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

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹ keine Eintragungen vorhanden

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 15.04.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 19.06.2024
- Recherche in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (17.06.2024)
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (24.06.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 14.08.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 21.06.2024
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 26.06.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/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.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

¹ vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 11

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung 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 März 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

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) der/s Innenbereiche/s der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Kreis	• Landkreis Stade	
Stadt	• Hansestadt Stade	
Einwohner (Stadt Stade)	• rund 48.353	(Quelle: Landesamt für Statistik – Stand 31.12.2022)
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hamburg- Zentrumca. 60 km • Hannoverca. 185 km • Cuxhaven.....ca. 70 km • Buxtehude.....ca. 25 km 	}
		Verkehrswege

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.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

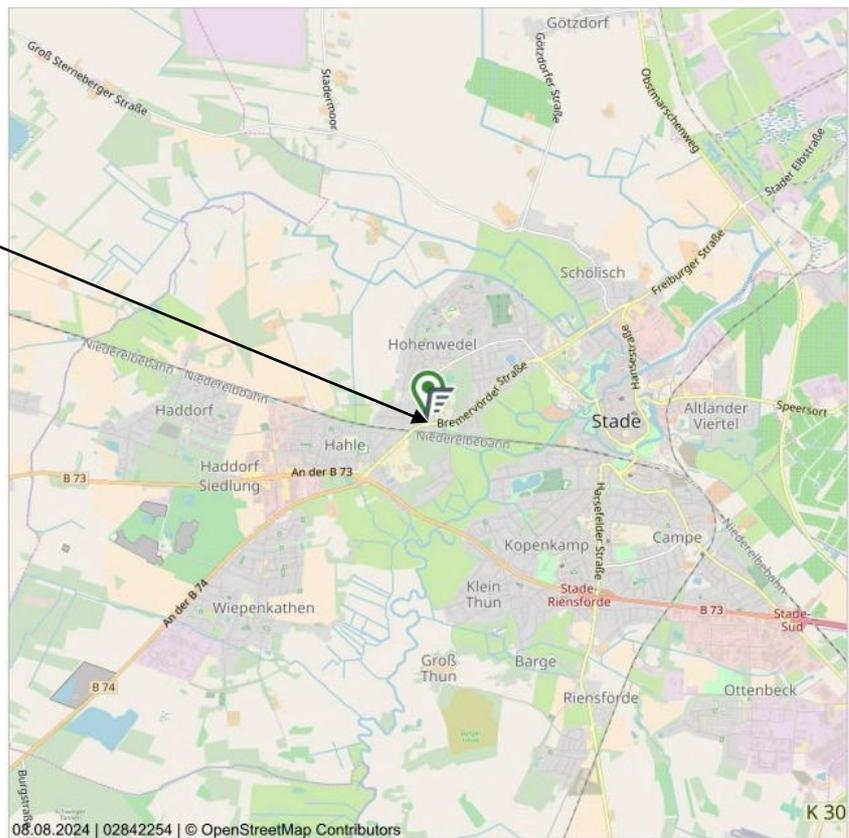
- Bushaltestellen des ÖPNV (Stadtverkehr) sind fußläufig erreichbar.
- Der Bahnhof in Stade (S-Bahn, Regionalbahn) befindet sich rund 3 km entfernt.
- Die nächstliegende Autobahn ist die A 26 (Teilstück) Stade-Hamburg rund 6 km entfernt.
- Die Bundesstraßen 73 und 74 verlaufen direkt durch Stade.
- Der Flughafen Hamburg befindet sich in rund 70 Kilometer Entfernung.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Bremervörder Straße“ im westlichen Bereich der Hansestadt Stade. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung, u. a. mit Wohngebäuden, gewerblich genutzten Gebäuden oder gemischt genutzten Gebäude (Wohnen/Gewerbe).

Örtlicher Übersichtsplan

Bremervörder Straße 88a
Stade



© on-geo.de 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kfz-Unterstand (Carport) sowie Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich des Unterstandes. Im öffentlichen Straßenraum „Bremervörder Straße“ und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der „Bremervörder Straße“ handelt es sich um eine innerstädtische Straße mit einer erhöhten Verkehrsfrequenz. Verkehrs-Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

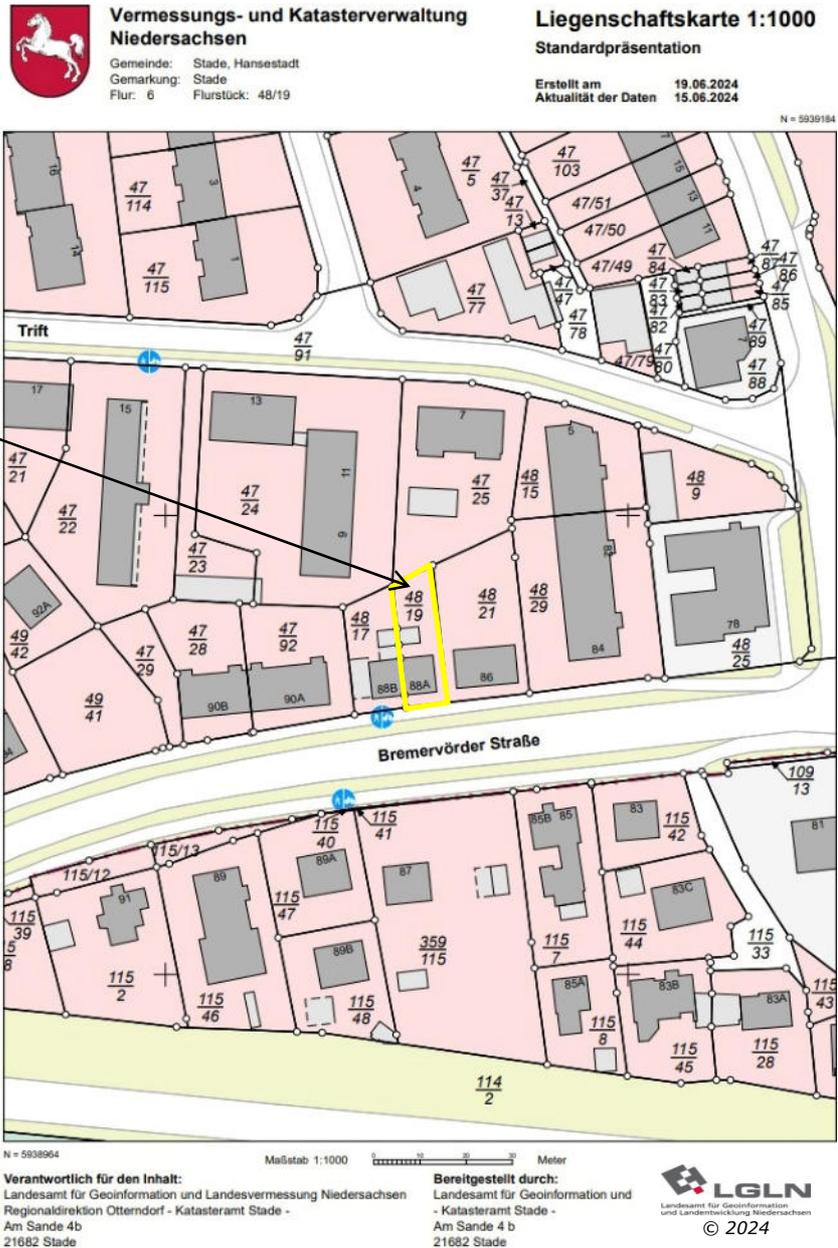
- gemischt genutzt Umgebungsbebauung (Wohnen, Wohnen/Gewerbe, u. a.)
- gute Infrastruktur (Kreisstadt)
- Immissionseinwirkungen (Straßenverkehr) waren am Tag der Ortsbesichtigung wahrnehmbar

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstück des
 Bewertungsobjekts
 Flurstück 48/19

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 262 m² (Flurstück 48/19)

Zuschnitt überwiegend regelmäßig, nahezu rechteckig

Topographie rückwärtig eben, von der Straße zum rückwärtigen Bereich abfallend

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landrates Stade vom 21.06.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

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

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

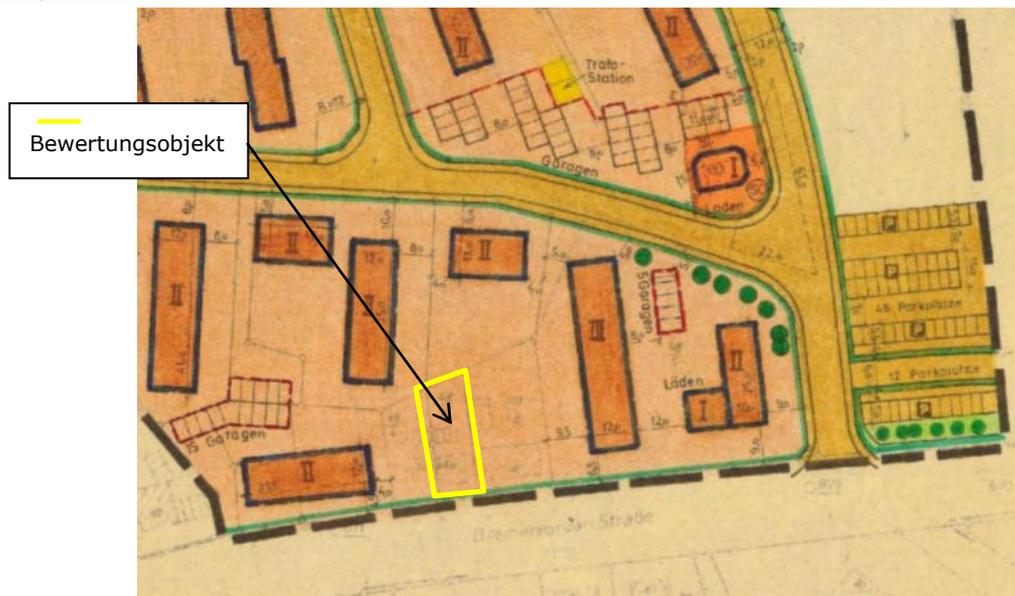
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 209 von Stade „Gebiet westlich der Schule „Am Hohenwedel“ zwischen der Bremervörder Straße und der Bergstraße“, der für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- WR Reines Wohngebiet
- Es bestehen Baugrenzen,

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auszug B-Plan



In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (24.06.2024) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 24 vom 23.02.1961 - Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- Nr. 638 vom 11.11.1975 - Einbau einer/s Dachlauf-Wasserleitung und Gasheizofens
- Nr. 320/02/06 vom 01.07.2002 - Neubau eines Carports (Kfz-Unterstand)

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr waren/sind in der Bauakte nicht vorhanden, dieses kann aber aufgrund der durchgeführten Recherchen mit um 1912 angenommen werden.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen baulichen Anlagen (Wohngebäude/Nebengebäude, Kfz-Unterstand) den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 14.08.2024 sind auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 26.06.2024 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. Straßenausbau
 - a) *Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Bremervörder Straße 88a“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Bremervörder Straße“.*
 - b) *Die Straße „Bremervörder Straße“ ist erstmals hergestellt.*
2. Erschließungsbeiträge
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Bremervörder Straße“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.
3. Straßenausbaubeiträge
Es gibt für die Hansestadt Stade derzeit keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. Ausgleichsbeträge
*Das Grundstück befindet sich in **keinem** förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.*

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

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

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 48/19) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Bremervörder Straße“) an und wird zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser/Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße/diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.04.2024 keine Eintragungen vorhanden.

Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir vorliegenden Auszuges vom 15.04.2024 in Abt. II des Grundbuchs 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 um 1912 erbaut und im Laufe der Zeit modernisiert/umgebaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Wohngebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand (Annahme), keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen, jedoch in absehbarer Zeit energetische Maßnahmen nicht ausgeschlossen sind.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz

(GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand der Gebäude möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁴.

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer selbst und einen Mitbewohner (ohne Mietvertrag) genutzt.

Nachbarrechte

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

Derartige Rechte existieren ausweislich des Auszugs aus der Liegenschaftskarte/-buch und den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken nicht.

⁴ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 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 der während des Ortstermins anwesenden Person/en, von Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

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

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

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Zeitpunkt 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 im Außenbereich (Grundstück, Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1912 – ursprüngliches Baujahr • 1961 – Anschluss an die Kanalisation • 1975 – Einbau eines Gasheizofens
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück (Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälfte in Massivbauweise (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden/Dachraum) • Fundamente/Sohle in Massivausführung, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend • ein-/zweischaliger Außenwandaufbau, Fassade in Sicht-/Verblendmauerwerk • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken als Ziegelgewölbe (KG/EG) und Holzbalkenkonstruktion (EG/DG/SPB) mit Verkleidung und Oberaufbau • Krüppelwalmdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink- oder Kunststoffausführung, Dämmung im Dachraum • massiver Schornsteinzug • Nebengebäude (ehemaliger Stall) in Massivbauweise mit Pultdachkonstruktion, Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung, Eingangstür in Holzausführung • Kfz-Unterstand in Holzkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Terrassenbereich gepflastert (Betonverbundpflaster) • Strauchaufwuchs, Rasenfläche (Wildwuchs) • Podest mit Stufen im Gebäudeeingangsbereich • rückwärtiger Eingang mit Überdachung • Einfriedung (straßenseitig) mit Metallzaun auf/mit gemauertem/n Sockel, Sichtschutzelemente

Fotodokumentation

Straßen-/Vorderansicht (Bremervörder Straße)



Straßen- und seitliche Ansicht (Südosten)



seitliche und rückwärtige Ansicht (Nordosten)



Eingangsbereich



Bereich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude



Nebengebäude (ehemaliger Stall)



rückwärtige Ansicht mit Gartenbereich



Gartenbereich mit Kfz-Unterstand



Grundstückszufahrt an der östlichen Gebäudeseite



öffentlicher Straßenraum („Bremervörder Straße“)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • KG: verputzt/gestrichen • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Fliesenspiegel in Küche und Sanitärbereich (WC) • DG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) mit Fliesenbelag
Decke/n	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Rohdecke, gestrichen • EG: verputzt/gestrichen • DG: verputzt/gestrichen, tlw. Rohdecke (Spanplattenbelag)
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Roh-Belag (Beton, Estrich) • EG: Fliesen-, Textilbelag • DG: Fliesen-, Textilbelag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • KG/EG: geradläufige, offene Holztreppe mit Holzhandlauf • EG/DG: angewinkelte, geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf • DG/SPB: Dachluke mit Anstalleiter
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffrahmenkonstruktion mit Drei-/Zweischeibenverglasung (aus 2014), tlw. Außenrollläden (manuell) - straßenseitig, Dachflächenfenster in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, tlw. Glassteine (Lichteinlass)
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmkonstruktion mit Glas-/Profillfüllung und Oberlicht (aus 2014) • einflügelige Nebeneingangstür (KG, rückwärtig) in Metallausführung mit Überdachung • gestrichene/furnierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • EG: Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken • DG: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne und Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Gaszentralheizung (rund 30 Jahre alt) • Separate Warmwasserheizung, tlw. über elektrische Geräte • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Gas, Wasser/Abwasser, Strom/Elektrizität) mit Zähleranlagen • elektrische Unterverteilungen/Absicherungen • Einbauküche (alt) • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen (auszugsweise)

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Gebäudes in dem vorliegenden Gutachten wurde durch den Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Zimmer (EG)	Eingangsbereich (EG)
Gäste-WC (EG)	Treppenaufgang (EG/DG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Bad/WC (DG)	Bad/WC (DG)
Elektrische Installation I	Heizung – Brenngerät

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen insgesamt in einem für vergleichbare Gebäude normalen/üblichen Unterhaltungs- und Ausstattungszustand. Wertelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden die über das Übliche für vergleichbare Bestandsgebäude hinausgehen konnten, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, nicht festgestellt werden und waren gemäß Auskunft des Eigentümers am Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

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

Es wird ausdrücklich angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) und die Zeichnungen des Gebäudes wurden den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, teilweise 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- und Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden dürfen und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen können. Hierfür wäre eine nochmalige Überprüfung erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche							
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum I • Heizung • Kellerraum II • Flur 		<table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">10,33 m²</td> <td rowspan="4" style="font-size: 3em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">rund 41 m²</td> </tr> <tr> <td>11,14 m²</td> </tr> <tr> <td>14,50 m²</td> </tr> <tr> <td>5,52 m²</td> </tr> </table>	10,33 m ²	}	rund 41 m ²	11,14 m ²	14,50 m ²	5,52 m ²	
10,33 m ²	}	rund 41 m ²								
11,14 m ²										
14,50 m ²										
5,52 m ²										
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer I • Zimmer II • Küche • WC • Flur 	<table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">15,33 m²</td> <td rowspan="5" style="font-size: 3em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">rund 43 m²</td> </tr> <tr> <td>11,71 m²</td> </tr> <tr> <td>9,71 m²</td> </tr> <tr> <td>0,97 m²</td> </tr> <tr> <td>5,53 m²</td> </tr> </table>	15,33 m ²	}	rund 43 m ²	11,71 m ²	9,71 m ²	0,97 m ²	5,53 m ²	
15,33 m ²	}	rund 43 m ²								
11,71 m ²										
9,71 m ²										
0,97 m ²										
5,53 m ²										
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer III • Zimmer IV • Bad/WC • Abstellraum 	<table style="border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">7,26 m²</td> <td rowspan="4" style="font-size: 3em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">rund 22 m²</td> </tr> <tr> <td>7,26 m²</td> </tr> <tr> <td>4,38 m²</td> </tr> <tr> <td>2,65 m²</td> </tr> </table>	7,26 m ²	}	rund 22 m ²	7,26 m ²	4,38 m ²	2,65 m ²		
7,26 m ²	}	rund 22 m ²								
7,26 m ²										
4,38 m ²										
2,65 m ²										
Wohnfläche gesamt		rund 65 m²	-							
Nutzfläche gesamt		-	rund 41 m²							

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 65 m² und die Nutzfläche im Kellergeschoss rund 41 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 % (DIN 283) berücksichtigt.

Dabei wurden die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte angesetzt.

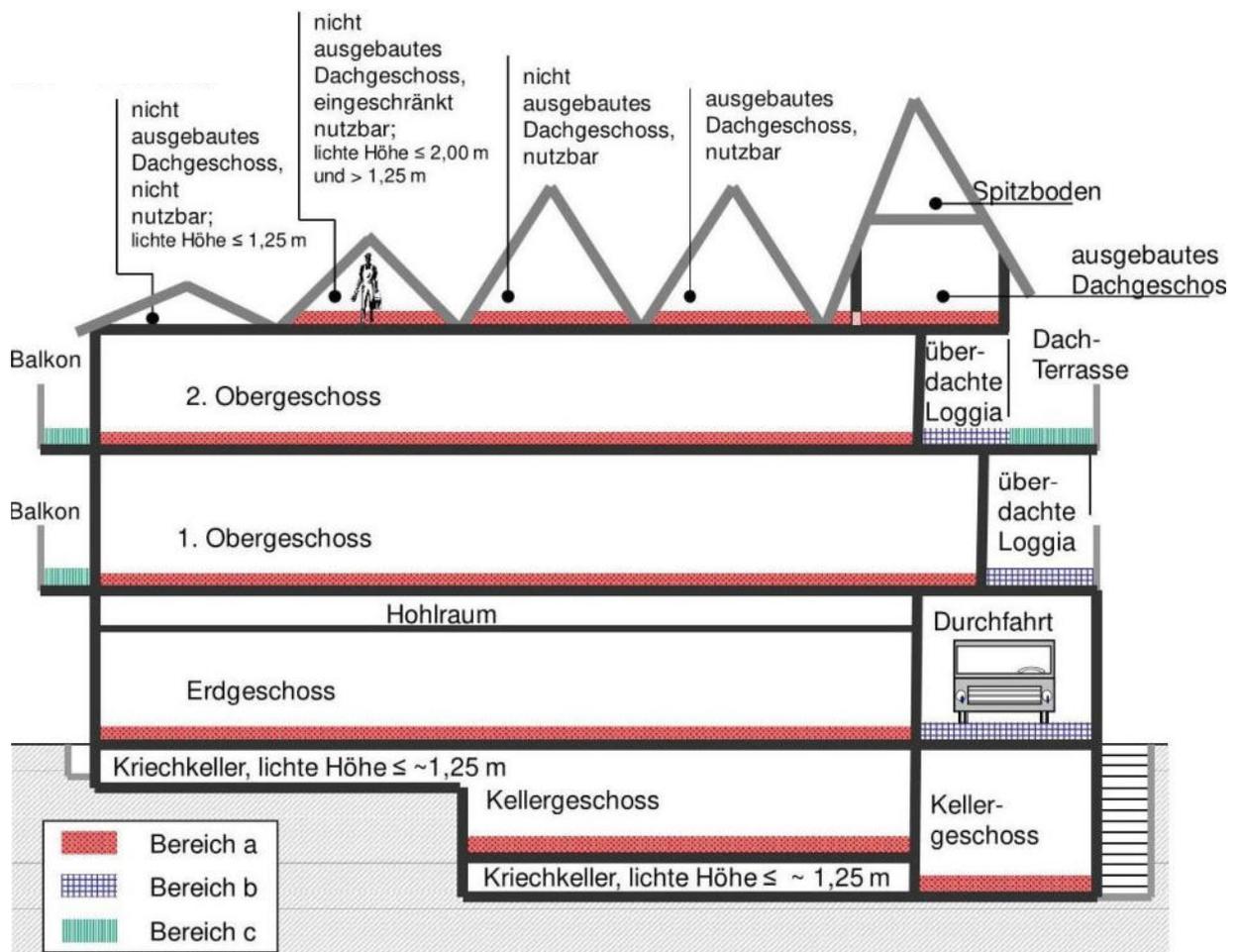
Die Nutzfläche des Nebengebäudes beträgt rund 14 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

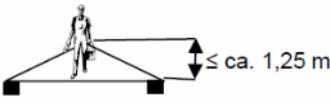
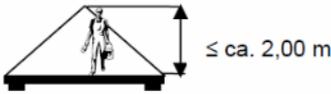
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



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

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

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem 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 vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Unterlagen in der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Kellergeschoss:	ca.	56 m ²
Erdgeschoss:	ca.	56 m ²
Dachgeschoss:	ca.	56 m ²
gesamt	ca.	168 m²

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt rund 168 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

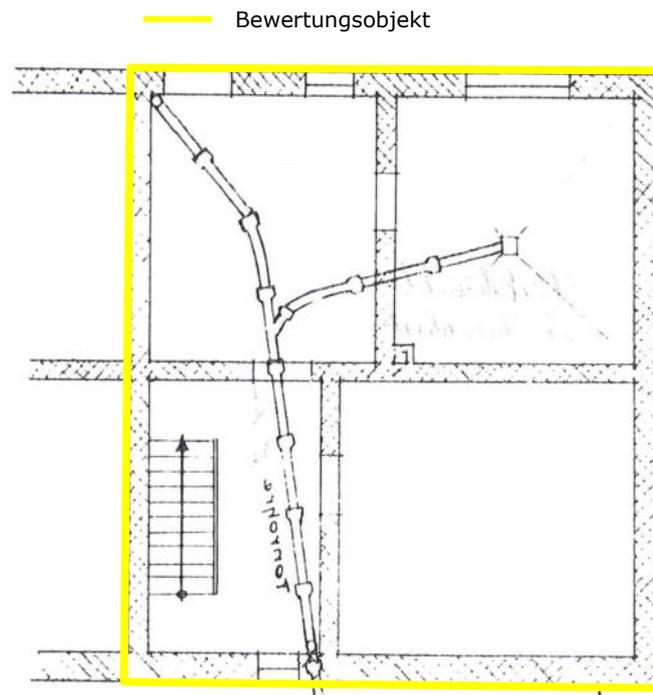
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Überdachung (rückwärtig) berücksichtigt werden.
- Das Nebengebäude und der Kfz-Unterstand (Carport) werden jeweils mit einem separaten Wertansatz berücksichtigt. Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt rund 18 m² und die des Kfz-Unterstandes (Carport) beträgt rund 14 m².

Weitere Kennzahlen:

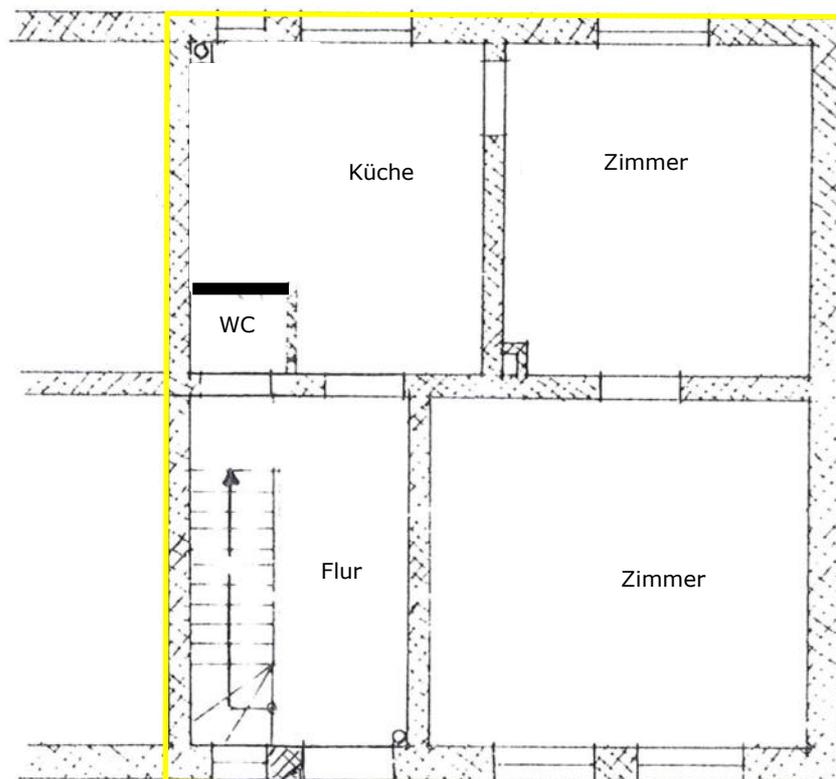
Bebaute Fläche:	56 m ² (nur Doppelhaushälfte, ohne Nebengebäude etc.)
Grundflächenzahl:	0,21
Geschossflächenzahl:	0,43

Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Kellergeschoss



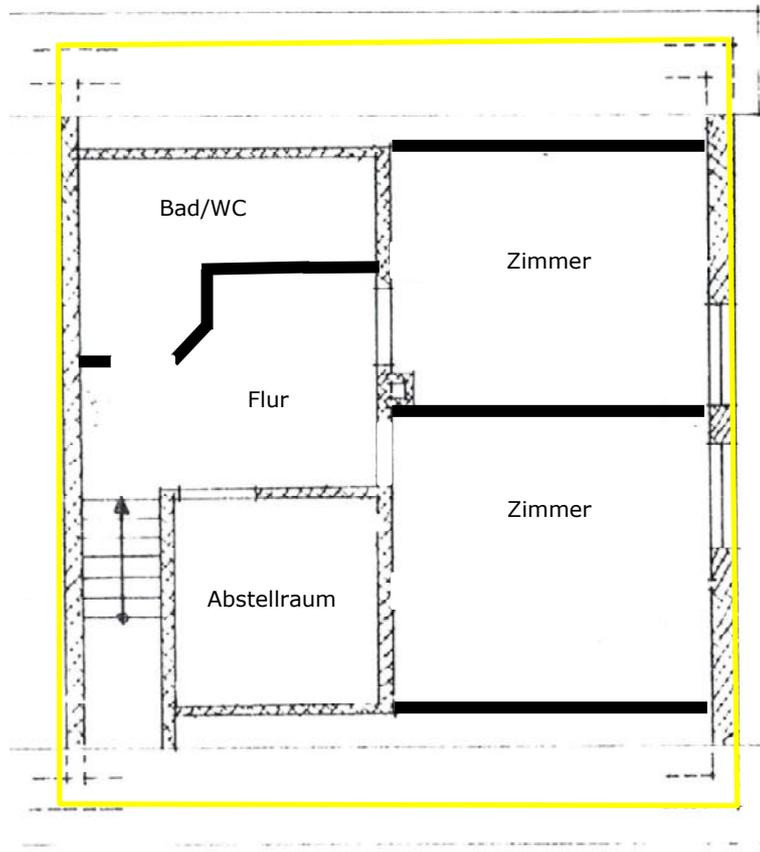
Grundriss Erdgeschoss



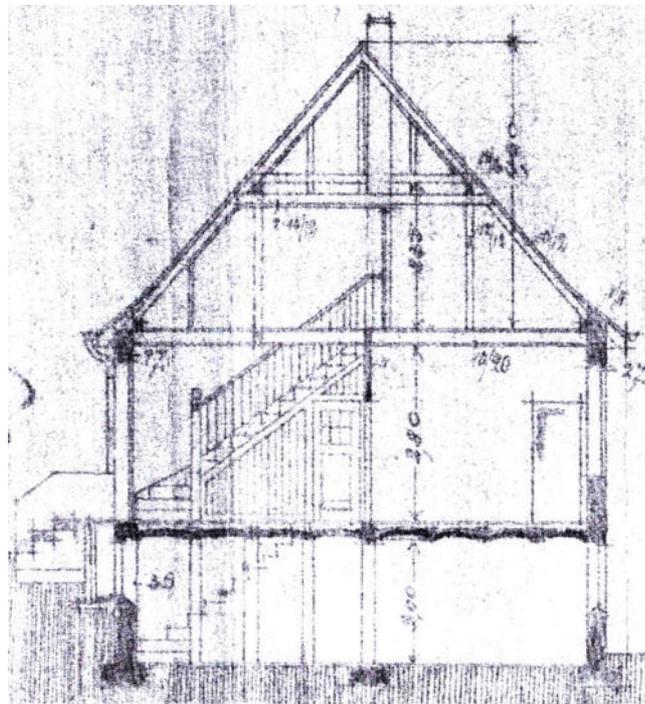
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Grundriss Dachgeschoss

— Bewertungsjekt



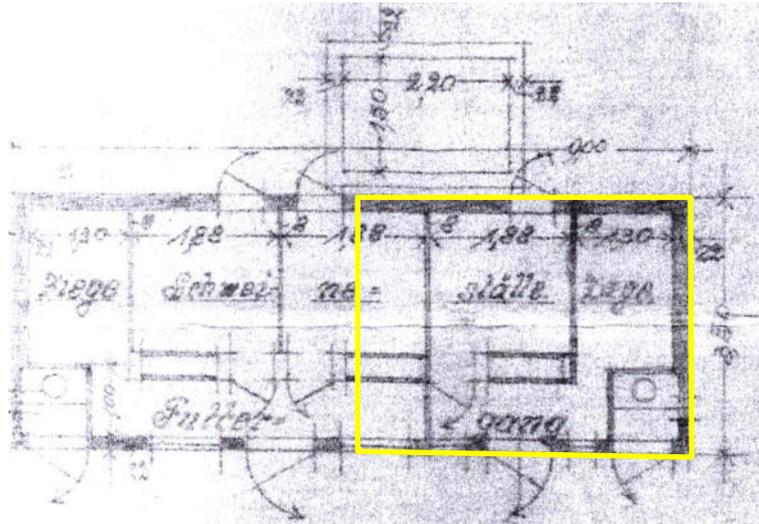
Schnitt



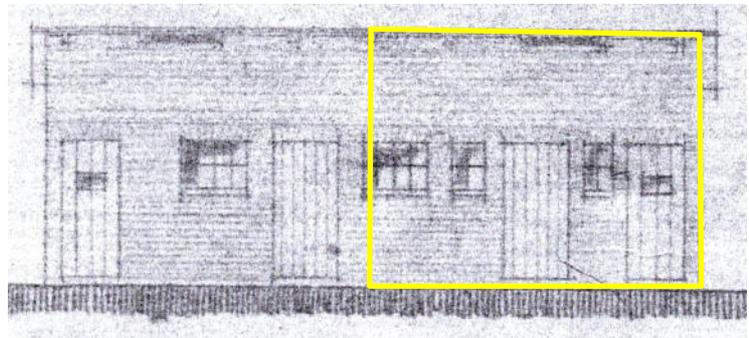
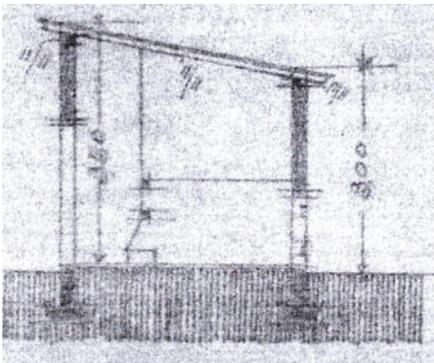
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude Grundriss

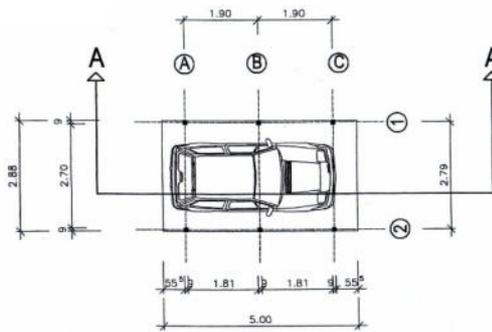
— Bewertungsjekt



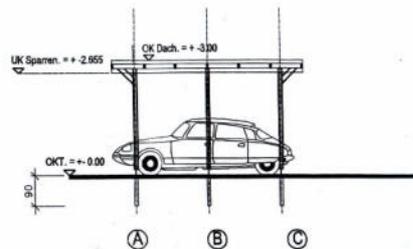
Schnitt und Ansicht



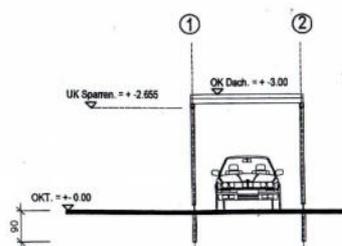
Kfz-Unterstand



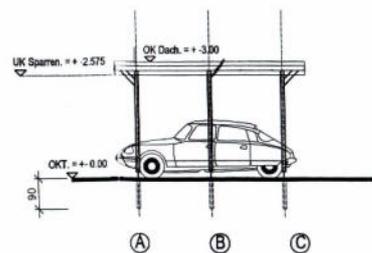
Grundriss



Schnitt A/A



Ansicht Nord / Süd



Ansicht West / Ost

Anlage zur Baugenehmigung
(nach PräfavO)
Az: 00 32-02-0
Baufachlich geprüft
Stelle, den 01. JULI 02
Sindt Bilde
Der Kreisdektor
In Auftrag
Maabj

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich ein Grundstück, gelegen in der „Bremervörder Straße“ 88a in 21682 Stade, das mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Nebengebäude (Abstellbereich) und einem Kfz-Unterstand bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude wurden ursprünglich um 1912 errichtet und im Laufe der Zeit aktenkundig umgebaut/modernisiert. Der Kfz-Unterstand wurde 2002 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht in einigen Bereichen (u. a. Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer, geringe Wohnfläche) nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Doppelhaushälften). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „einfach/mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Hansestadt Stade für das Teilmarktsegment (Doppelhaushälften), muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in der allgemeinen Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

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 Modellkonformität⁶ kann insofern nicht in allen Schritten die in der/n ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.01	855	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Freistehende Einfamilienhäuser ²	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihendhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Reihenmittelhäuser																		

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

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

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

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertA. 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 ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,8		0,2	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren		0,3	0,5	0,2	
Innenwände und -türen		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 2.01	615 EUR/m ²	685 EUR/m ²	785 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.180 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	170 EUR/m ²	0,55
Dach	15 %	110 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	87 EUR/m ²	0,32
Innenwände und -türen	11 %	75 EUR/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	81 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	37 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	71 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	71 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	749 EUR/m²	2,60

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 749 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Dremmel im Dachgeschoss ist ein Abschlag erforderlich. Dieser Abschlag wird im vorliegenden Fall mit rund 39 EUR/m² ($\approx 5,2\%$) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0⁷.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 70,9⁸
- Wertermittlungsstichtag 07.2024 = 129,4
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 129,4/70,9 = 1,825

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	749 EUR/m ²
- Abschlag wegen des fehlenden Dremmels	-39 EUR/m ²
= Zwischenwert	710 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,825
= Endgültiger Kostenkennwert	1.296 EUR/m ²

⁷ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

⁸ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich. Da vom statistischen Bundesamt aber noch keine lange Zeitreihe für die Umrechnung auf den Zeitpunkt 2010 erfolgt ist, wurde durch den Unterzeichner eine eigene Berechnung durchgeführt, die der statischen Veränderung entspricht.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (168 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Endgültiger Kostenkennwert	1.296 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	168 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	217.686 EUR

Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten sind:

	Überdachung (rückwärtig)	500 EUR
=	Gesamt	500 EUR

Es handelt sich um übliche durchschnittliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur⁹ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem jeweils gültigen Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag angepasst wurden.

Herstellungskosten des Nebengebäudes (ehemaliger Stall) und des Kfz-Unterstands

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes und des Kfz-Unterstands 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 485 EUR/m² BGF für das Nebengebäude und von rund 200 EUR/m² BGF für den Kfz-Unterstand als Ausgangswerte für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude und den Kfz-Unterstand:

	Nebengebäude	Kfz-Unterstand
Ausgangswert	485 EUR/m ²	200 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,825	1,825
= Endgültiger Kostenkennwert	885 EUR/m ²	365 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	18 m ²	14 m ²
= Herstellungskosten gerundet	15.930 EUR 16.000 EUR	5.110 EUR 5.000 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes und des Kfz-Unterstandes (Carport) betragen zum Wertermittlungsstichtag zusammen rund 21.000 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	217.686 EUR
+	Besondere Bauteile	500 EUR
+	Herstellungskosten des Nebengebäudes und des Kfz-Unterstandes	21.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	239.186 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 239.186 EUR.

⁹ Kleiber/Tillmann/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1912) handelt, das im Laufe der Zeit umgebaut/modernisiert wurde und dieses am Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1912 errichtet und im Laufe der Zeit umgebaut/modernisiert wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁰:

„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 **16 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 16 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1970.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 16 Jahre} = \text{Alter: 54 Jahre}$$

$$2024 - 54 = 1970 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{11}$$

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹¹ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 16 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,229 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 77,7 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	239.186 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	54.773 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 54.773 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen
- einfache Garten-/Gerätehäuser und Unterstände
- Zuwegung und Zufahrt
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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, den befestigten Flächen, etc. 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, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 262 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 180 EUR/m²
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche (Mischgebiet)

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

Ich gehe davon aus, dass aufgrund der Größe und dem Verlauf der Bodenrichtwertzone, die wertrelevanten Einflussfaktoren in dem Bodenrichtwert enthalten sind und somit der Bodenrichtwert ohne zusätzliche Anpassung für die Bodenwertableitung herangezogen werden kann.

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	180 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	262 m ²
= Bodenwert gerundet	47.160 EUR 47.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 47.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	239.186 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	54.773 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	47.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	116.773 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 116.773 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 Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 310 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹²:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	107 m ²
Bodenrichtwertniveau	180 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	204 m ²
Grundstücksgröße	313 m ²	Baujahr (modifiziert)	1989
Standardstufe	3,0	Vorläufiger Sachwert	237.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 117.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 180 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,19 (Marktanpassungszuschlag 19%).

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Doppelhaushälfte, bebaut ist. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen / Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken kann.

¹² vgl. [www.gag.niedersachsen.de/Grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Reihenhaus u. Doppelhaushaelften](http://www.gag.niedersachsen.de/Grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Reihenhaus_u._Doppelhaushaelften)

Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- gute Infrastruktur durch die Lage in einer Kreisstadt (Mittelzentrum)
- Kfz-Unterstand (Carport) vorhanden

negativ:

- Grundrissgestaltung (teilweise gefangene Räume, Durchgangszimmer)
- geringe Wohnfläche (Gebäudegröße)
- ältere Gebäudekonstruktion (energetische Aspekte)
- Marktsituation (sinkende Nachfrage – sinkende Preise)
- Lärmimmission (Straßenverkehr) vorhanden

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,05** (Marktanpassungszuschlag in Höhe vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Marktsituation, überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und somit der Verkehrswert/Marktwert durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	116.773 EUR
x Sachwertfaktor	1,05
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	122.611 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 122.611 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	122.611 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Sachwert gerundet	122.611 EUR 122.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 122.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade (421 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (180 EUR/m²) und des Baujahrs (1970), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.563 EUR/m² Wohnfläche.¹³ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	110 m ²
Bodenrichtwertniveau	180 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1973
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	350 m ²

Für Abweichungen einiger wertbestimmender Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt sind in den Grundstücksmarktdaten folgende Korrekturfaktoren angegeben:

Wohnfläche (65 m²): 1,21 Grundstücksgröße (262 m²): 0,96

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.563 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,21
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,96
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.815 EUR/m ²
x Wohnfläche	65 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	118.013 EUR
x Marktanpassung ¹⁴	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	118.013 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Vergleichswert gerundet	118.013 EUR 118.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 118.000 EUR und liegt rund 4.000 EUR (\pm 3,7 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (122.000 EUR), der somit überschläglich bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem indirekten Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da aufgrund der Gebäudekonzeption (Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

¹³ [www.gag.niedersachsen.de/Grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Reihenhaus u. Doppelhaushaelften](http://www.gag.niedersachsen.de/Grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Reihenhaus_u._Doppelhaushaelften), lineare Interpolation der angegebene werte

¹⁴ Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten und der Marktsituation für nicht erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den Auskünften des Eigentümers während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde durch den Eigentümer und einem Mitbewohner (ohne Mietvertrag) selbst genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter

Es handelt sich um ein sogenanntes „Volleigentum“, so dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsobjekt (in dem Gebäude) geführt.

d) 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.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins 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 Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter/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.¹⁵

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 21.06.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 14.08.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Nebengebäude (Abstellbereiche) und einem Kfz-Unterstand (Carport) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Nebengebäude (Abstellbereiche) und einem Kfz-Unterstand (Carport) - gelegen in der „Bremervörder Straße“ 88a in 21682 Stade – zum Wertermittlungsstichtag 17. Juli 2024 mit rund

122.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 30. August 2024

