

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!**



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus, einer Garage sowie ei-
nem Kfz-Unterstand mit Abstellraum

Adresse: Schützenstraße 5
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 12/25

Auftrags-Nr.: 25/056

Tag der Gutachtenerstellung: 03. September 2025

Wertermittlungstichtag: 17. Juli 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 226.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
I Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
1 Allgemeines	3
1.1 Bewertungsobjekt	3
1.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	3
1.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
1.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
1.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
2 Wertrelevante Merkmale	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Lage.....	6
2.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren.....	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3 Bauliche Anlagen.....	16
2.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
2.3.2 Gebäudeaufteilung	20
2.4 Beurteilung	30
3 Wertermittlung	31
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
3.2 Sachwertermittlung	32
3.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
3.2.2 Alterswertminderung	37
3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	39
3.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	40
3.2.5 Bodenwert	40
3.2.6 Vorläufiger Sachwert	41
3.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	42
3.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	43
3.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43
3.2.10 Sachwert	43
3.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	44
3.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten / Beschränkungen Abt. II.....	45
4 Fragen des Gerichts	46
5 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	47

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 49 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage sowie einem Kfz-Unterstand mit Abstellraum
Aufteilung (Annahme)	Teilkellergeschoss: 4 Kellerräume mit Heizung Erdgeschoss: 3 Zimmer, WC/Bad, Küche, Flur, Diele, Terrasse Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC, 2 Flure, Dachterrasse
Lage	Schützenstraße 5, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 12/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	17. Juli 2025
Abschluss der Recherchen	01. September 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1896 / 1971
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 257 m ²
Wohnfläche	rund 163 m ²
Anzahl der Zimmer	5 Stück
Nutzfläche	rund 40 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage / Kfz-Unterstand / Freiplatz)	4 Stück (1 / 1 / 2)
Grundstücksgröße	697 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	484.059 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,229
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.850 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	125.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	250.350 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.833 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-11.000 EUR
Sachwert	rund 226.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 243.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) – unbelastet / belastet mit boG	1.562 bzw. 1.495 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 226.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 1 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugung)	-7.200 EUR
lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Schützenstraße“ 5 in 21682 Stade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage sowie einem Kfz-Unterstand mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1896 errichtet und im Laufe der Zeit (1973, 1978, 1994) umgebaut/erweitert/modernisiert.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 12/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 13. Juni 2025
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 • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • 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 17. Juli 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 17. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 01. September 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade

- Grundbuch von Stade

- Blatt: 8825

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 Gemarkung.....Stade
 Flur8
 Flurstück/e- Nr.....442/21
 WirtschaftsartHof- und Gebäudefläche
 LageSchützenstraße 5
 Größe697 m²

Abt. I (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹

lfd.-Nr. 1 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugung)
 lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk 71 K 12/25

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 11.06.2025
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung (Abt. II des Grundbuchs) – 25.06.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 20.06.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 26.06.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (20.06.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 20.06.2025
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 18.08.2025
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

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 unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 14/15

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, Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- 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 2024/25 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 7. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 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.

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

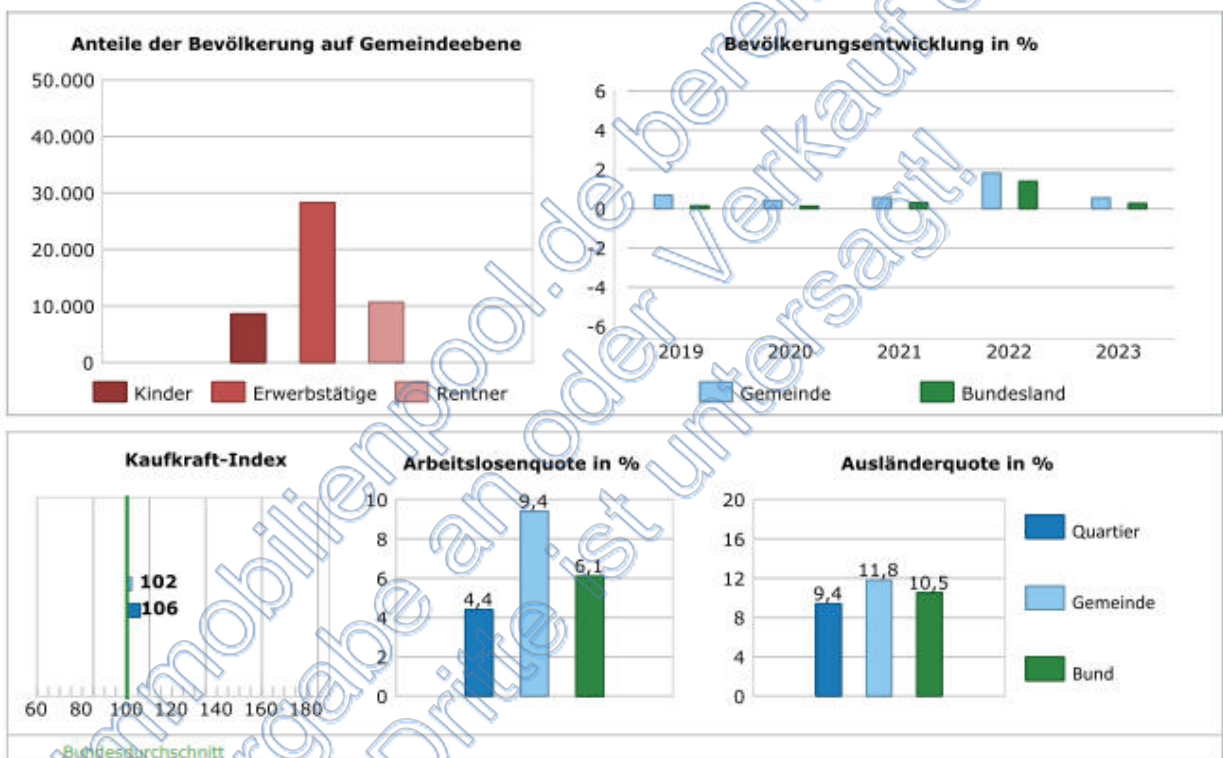
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (137,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (1,1 km)

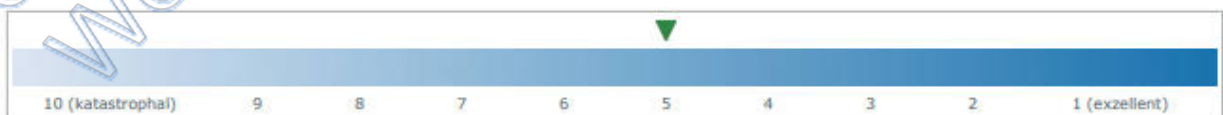
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.579	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.805
Haushalte (Gemeinde)	23.239	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.810



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum ca. 63 km
 - Bremen ca. 90 km
 - Buxtehude..... ca. 27 km
 - Cuxhaven..... ca. 70 km
- } Verkehrswege

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 (4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hammah (5,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (32,4 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (36,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stade, Schützenstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)**

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

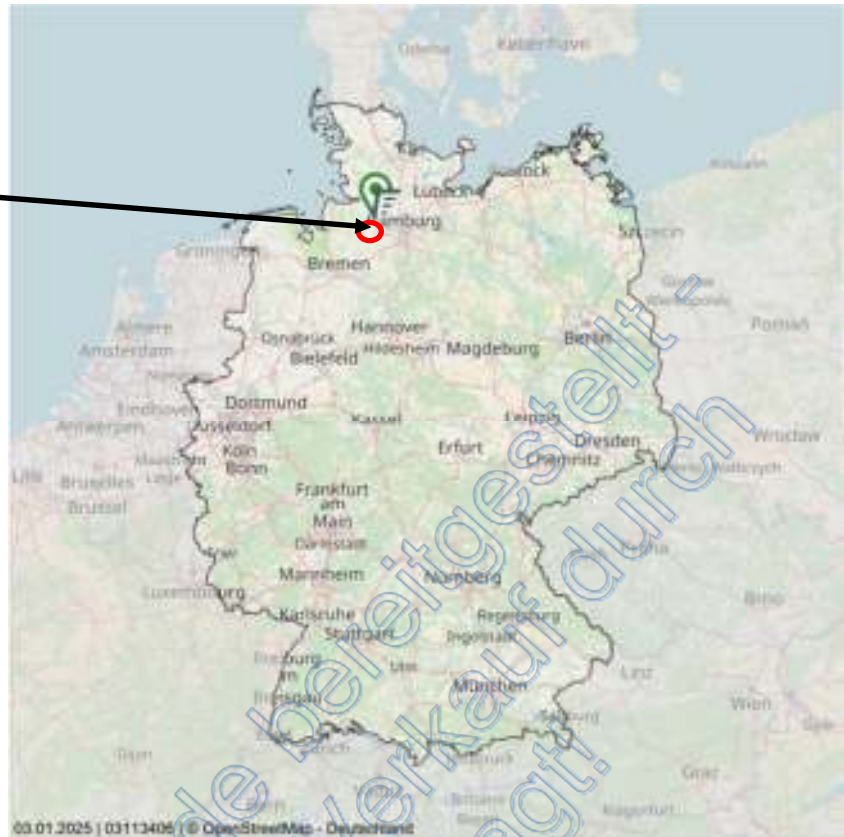
**Hansestadt Stade - Allgemein**

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, Airbus, etc.) 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



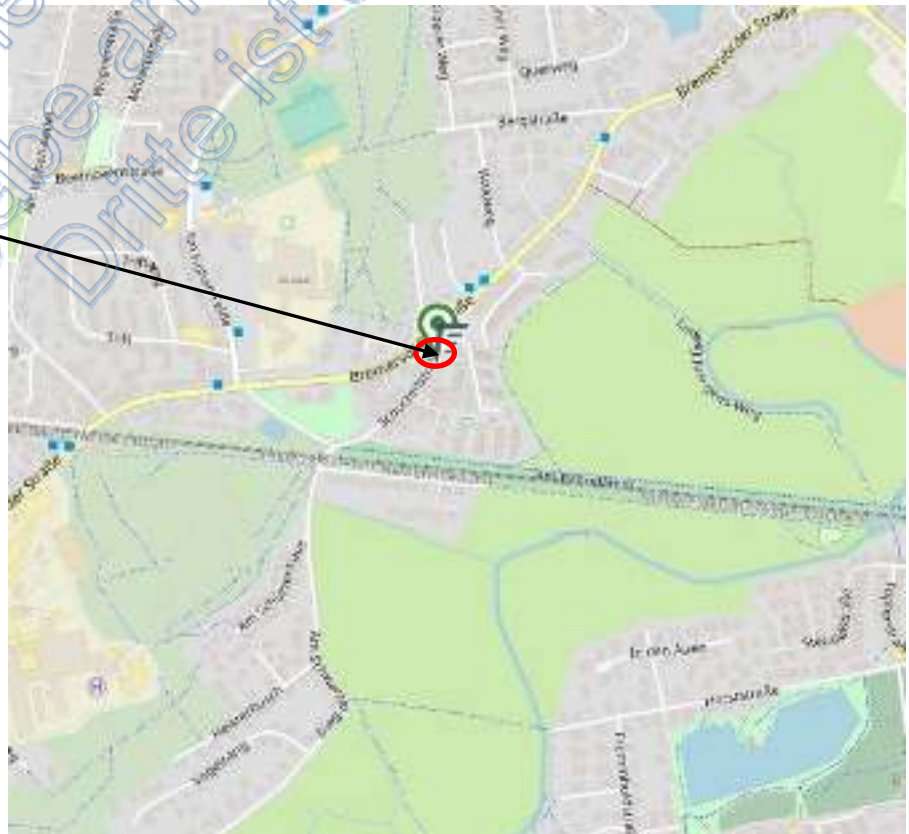
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Schützenstraße“, im zentrumsnahen Bereich der Hansestadt Stade. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude) geprägt. Die Bundesstraße B 73 (Hamburg-Cuxhaven) verläuft in ca. 1,8 km Entfernung.

Örtlicher Übersichtsplan

Schützenstraße 5, Stade



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage, ein Kfz-Unterstand sowie zwei weitere Abstellmöglichkeiten im Bereich der Zufahrt. Im öffentlichen Straßenraum (Schützenstraße) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Stade vorhanden.

Immissionen

Bei der „Schützenstraße“ handelt es sich um eine innerstädtische (Anlieger)Straße mit einer geringen/durchschnittlichen Verkehrsfrequenz. Bei der angrenzenden Bremervörder Straße handelt es sich um eine stärker frequentierte innerstädtische Durchgangstraße. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischte Umgebungsbebauung im zentrumsnahen Bereich der Hansestadt Stade
- 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).

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 = GK 1 (siehe nachfolgend Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

Bewertungsobjekt

Hinweis: In rund 350 Meter Entfernung (Luftlinie), verläuft der Fluss „Schwinge“. Gemäß den weiterführenden Recherchen (Hochwasser-/Überschwemmungskarten des Landes Niedersachsen) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/Hochwassergefahren für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

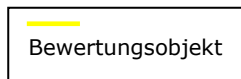
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

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. 219/3 für das Gebiet zwischen Schützenstraße, Bremervörder Straße und Eisenbahnstrecke nach Cuxhaven vom 15.09.1972) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- II zweigeschossige (Vollgeschosse) Bauweise
- GRZ 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ 0,8 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug B-Plan



In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (20.06.2025) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Ursprüngliches Baujahr 1896/1897
- Nr. 95 vom 14.07.1958 – Anschluss an die öffentliche Siel-Leitung mit Nachtrag.
- Nr. 88 vom 08.03.1973 – Umbau und Erweiterung des Hauses sowie Einbau einer Ölheizung mit 7.000 l Heizöltank
- Nr. 822 vom 14.11.1978 – Neubau einer Garage
- Nr. 531 vom 10.10.1990 – Ausbau einer Dachgaube (nicht durchgeführt)
- Nr. 63.04-808015/5 vom 17.06.1994 – Aufstellen einer Schuppenanlage (Gartengeräte)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die Gebäude/ 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 des Landkreises Stade vom 20.06.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Barrierefreiheit

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 18.08.2025 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 „Schützenstraße“.*
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Schützenstraße“.
 - b) *Die Straße „Schützenstraße“ ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Schützenstraße“ 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 festgesetzten 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

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 17.06.2025, zwei Eintragungen vorhanden:

Lfd.-Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht) für ein berechtigtes Versorgungsunternehmen. Gemäß Bewilligung vom 27.05.2019.

Gemäß der Eintragungsbewilligung besteht die Belastung des Bewertungsobjekts darin, dass die Berechtigte eine Wärmeerzeugungsanlage installieren, unterhalten und betreiben darf. Damit verbunden ist das Betretungsrecht des Gebäudes.

Lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 12/25), eingetragen am 14.03.2025.

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁴

Es wird also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend voraus-

⁴ Hierbei handelt es sich um das bebaute Grundstück des Bewertungsobjekts

gesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

...„der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen“.⁵

Bezüglich der wertrelevanten Auswirkungen durch die Belastungen / Beschränkungen der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten, etc. auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung, wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.4 Seite 45 des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Erschließung

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

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

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

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 1896 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit erweitert/modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Ob bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts Maßnahmen erforderlich sind die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen erforderlich sind, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

⁵ Vgl. Stöber ZVG, 23 Auflage, Seite 791 ff

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

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁶

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

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

Nachbarrechte

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

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

⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde nur im Außenbereich besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1896 ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude) • 1973 Umbau und Erweiterung des Wohnhauses, Einbau einer Ölheizung • 1978 Neubau einer Garage • Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehendes Einfamilienwohnaus (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle aus Beton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung (Annahme) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG) als Trägerdecke über dem Erd- und Dachgeschoss in Holzbalkenausführung mit Oberbelag • Asymmetrische Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung • Nebengebäude (Garage mit Kfz-Unterstand und Geräteabstellraum) in Massivbauweise (Ein-/zweischaliges Mauerwerk, Verblend-/Sichtmauerwerk) mit Flachdachkonstruktion und Bitumenbahnabdichtung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung/Zufahrt, etc. gepflastert (Betonverbundpflaster) • Terrasse mit großformatiger Plattierung • Massive Überdachung und Stufen/Podest im Eingangsbereich • Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung mit Hecke und /oder Zaun (Stahl), teilweise offen • Kelleraußentreppe

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-/Straßenansicht I (Schützenstraße)



Vorder-/Straßenansicht II (Schützenstraße)



Garage, Kfz-Unterstand



Rückwärtige Ansicht



Nördliche Ansicht (Garage)



Südliche Ansicht



Eingangsbereich



Terrasse



Kellertreppe



Kfz-Unterstand/Abstellraum



Öffentlicher Straßenbereich „Schützenstraße“	Öffentlicher Straßenbereich „Schützenstraße“
--	--

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> TK: verputzt, gestrichen EG: tapeziert / gestrichen, Küche / Sanitärbereich (WC, Bad/WC) gefliest DG: tapeziert / gestrichen
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohdecke gestrichen EG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung DG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> TK: Fliesen- oder Roh-Belag EG: Fliesen-, Laminat- oder PVC-/Planken-Belag DG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> TG/EG: Massivtreppe, evtl. mit Fliesen-Belag EG/DG: geschlossene Holztreppe DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflüglige Gebäudeeingangstür mit festem Seitenteil in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung (Einscheibenverglasung) furnierte / beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> EG: Stand- oder wandhängendes WC, Waschbecken, Duschwanne DG: Stand- oder wandhängendes WC, Bad- und /oder Duschwanne, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Gaszentralheizung (2019) Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung Platten-/Flach- oder Radiatorenheizkörper Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss, TV) Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten

Innenaufnahmen

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

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungssichttag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1896) und den im Laufe der Zeit durchgeführten Erweiterungen/Umbau- sowie teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, überwiegend in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden, die über das Übliche bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinausgehen, konnten, soweit vom Außenbereich ersichtlich, nicht festgestellt werden.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminder-

rung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Wichtiger Hinweis!!!!

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

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

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

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

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> Vorräte I Vorräte II Heizung Abstellraum Flur 		8,44 m ² 16,60 m ² 3,92 m ² 9,24 m ² 2,24 m ²
			rund 40 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> Wohnzimmer Flur Diele Essraum Küche Zimmer Bad/WC 	33,31 m ² 7,76 m ² 8,72 m ² 23,40 m ² 8,66 m ² 20,41 m ² 3,00 m ²	rund 105 m ²
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> Flur Flur II Eltern Kind Bad Balkon 1/4 	7,76 m ² 8,12 m ² 20,41 m ² 12,51 m ² 7,01 m ² 2,35 m ²	rund 58 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 163 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 40 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 163 m² und die Nutzfläche rund 40 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Garage mit Kfz-Unterstand und Abstellraum) beträgt rund 50 m².

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht überprüft werden konnten.

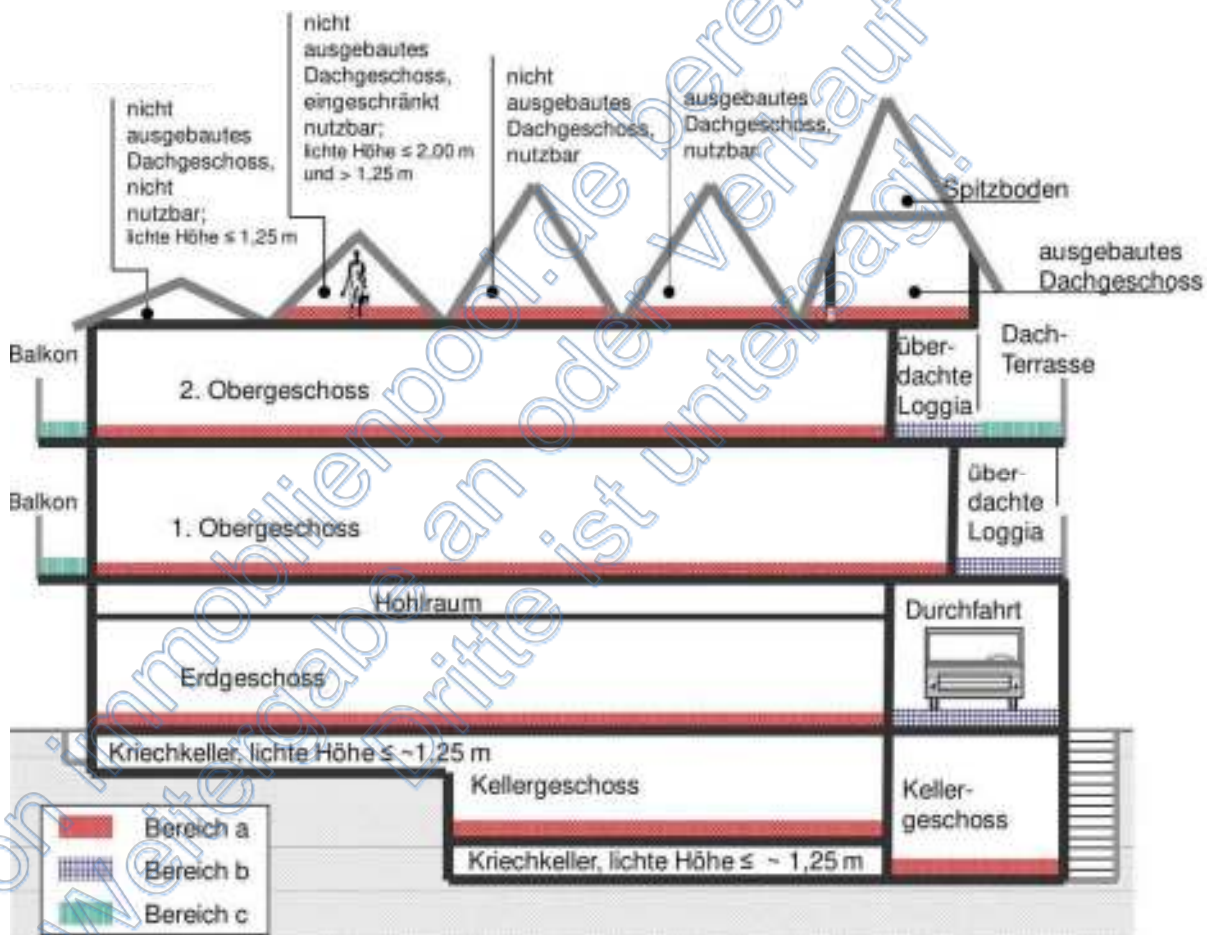
Brutto-Grundfläche (BGF)

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:

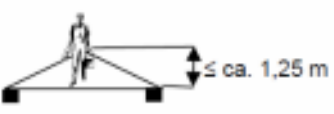
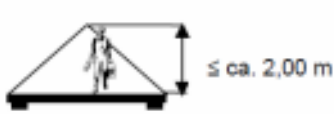

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 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:⁷

⁷ 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:

Teilkeller:	ca.	53 m ²
Erdgeschoss:	ca.	137 m ²
Dachgeschoss:	ca.	85 m ²
gesamt	ca.	275 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 275 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

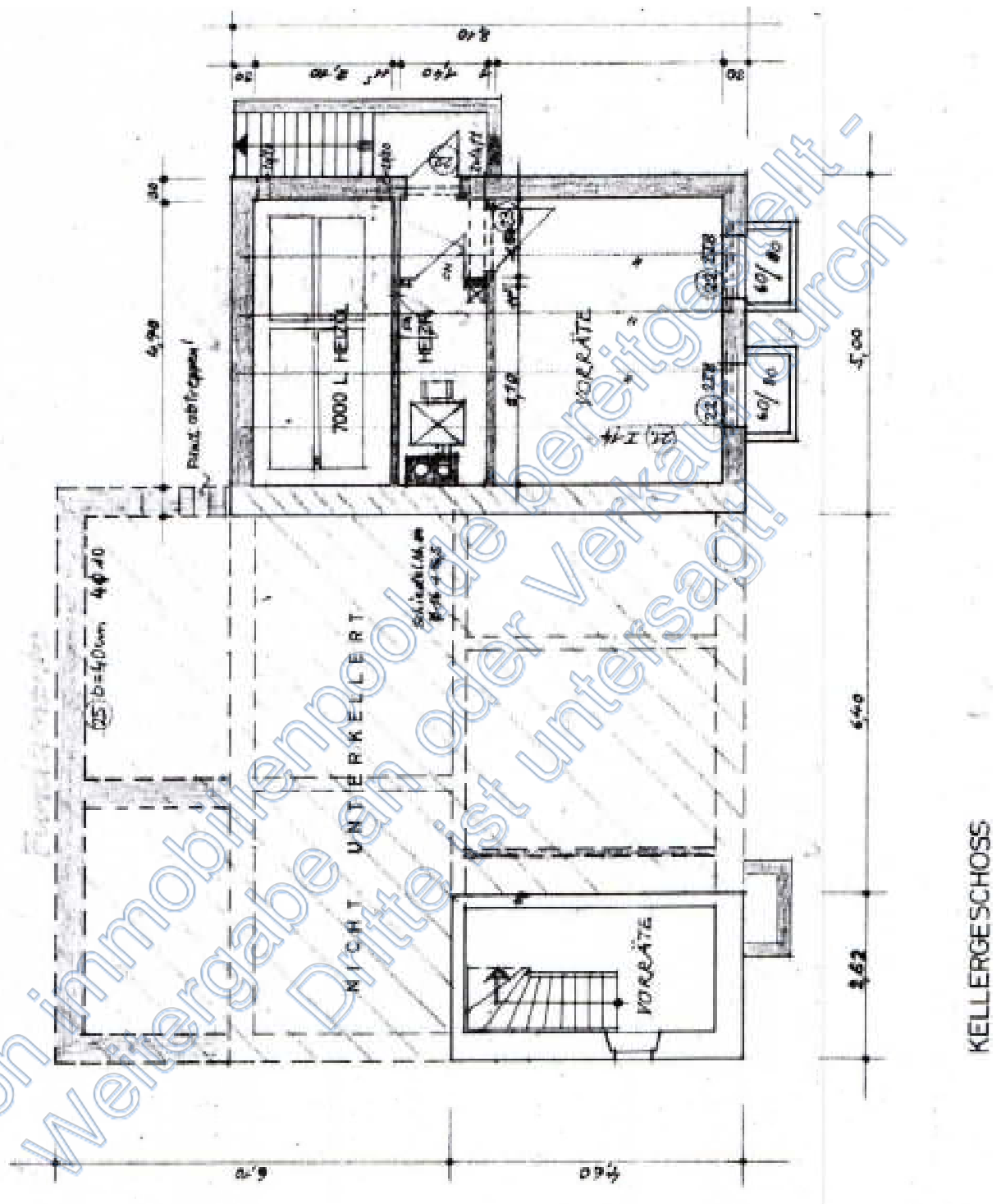
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Für das Nebengebäude (Garage/Kfz-Unterstand/Abstellbereich) erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche/n (BGF) des Nebengebäudes beträgt rund 53 m² und.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	138 m ² (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)
Grundflächenzahl:	0,20 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)
Geschossflächenzahl:	0,20 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)

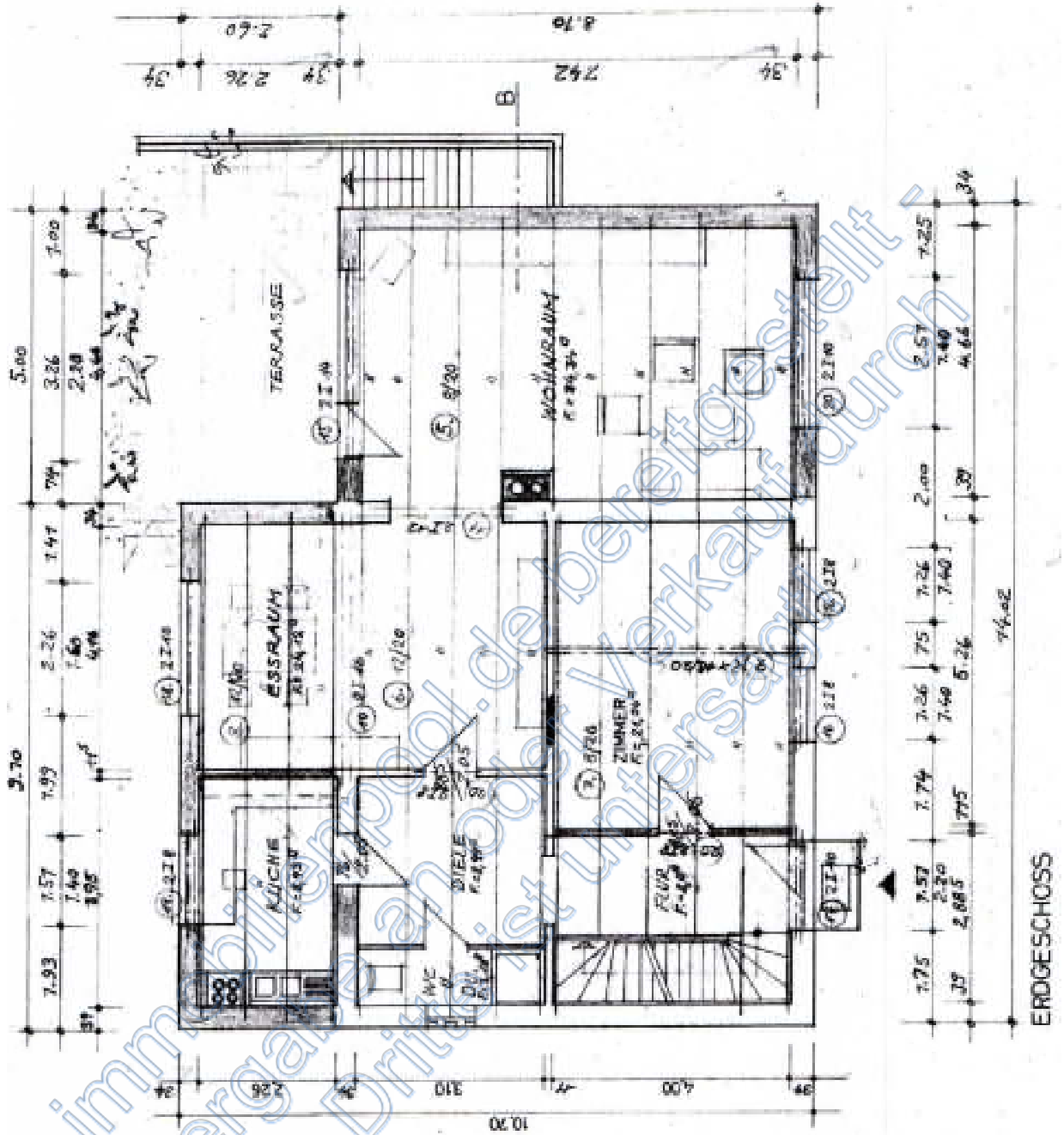
Zeichnungen (Grundrisse / Ansichten/Schnitte)

Grundriss Teilkeller



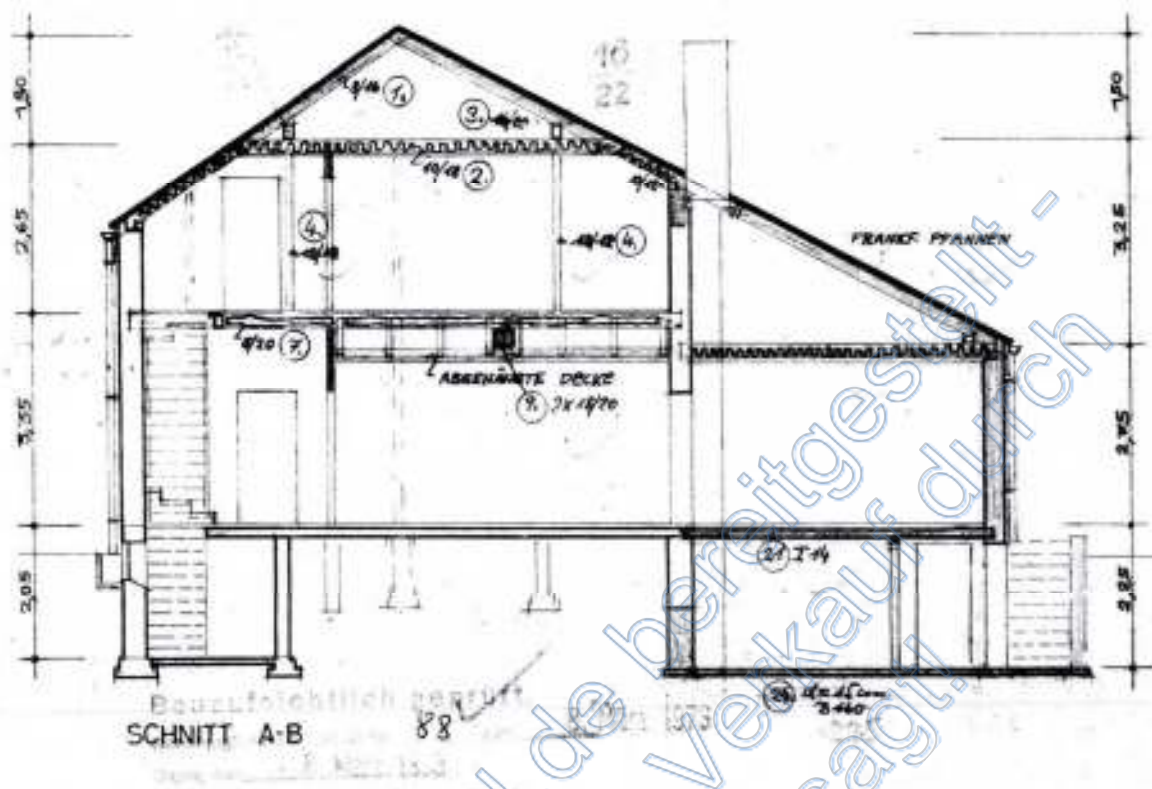
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

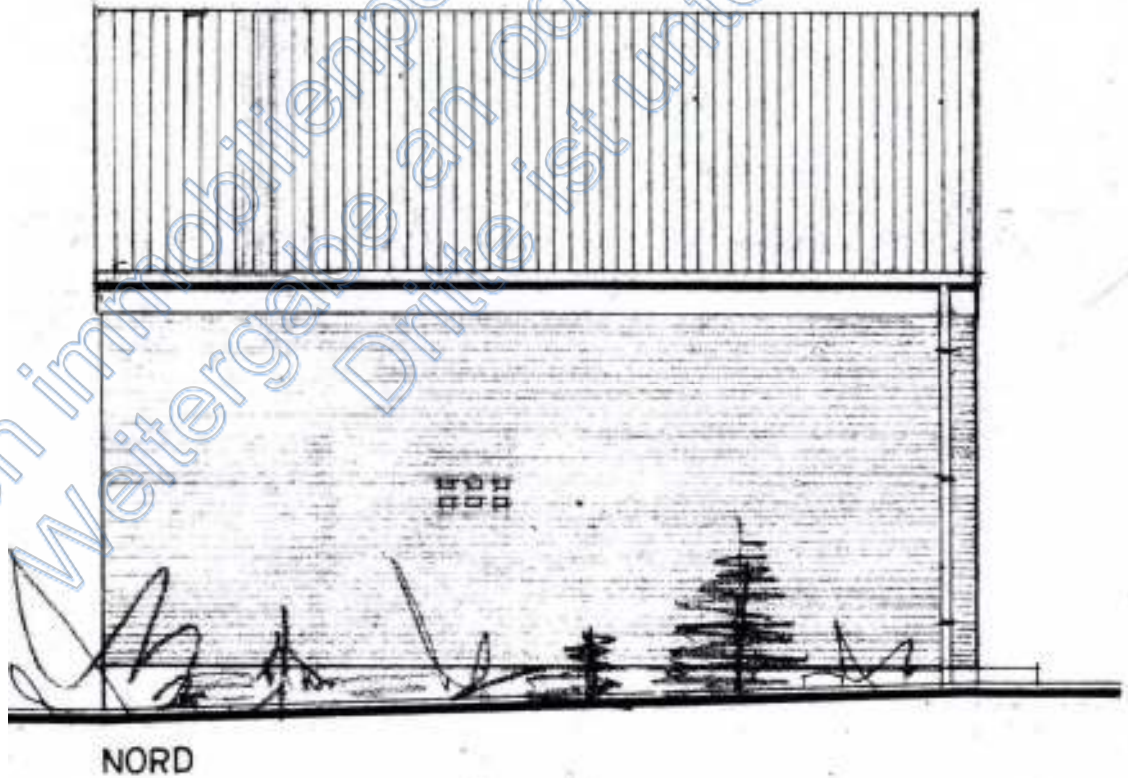


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

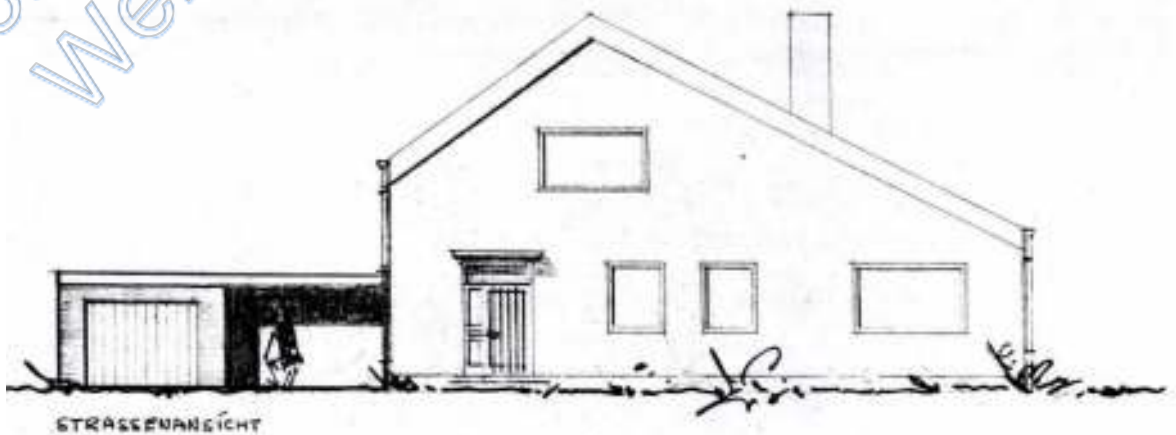
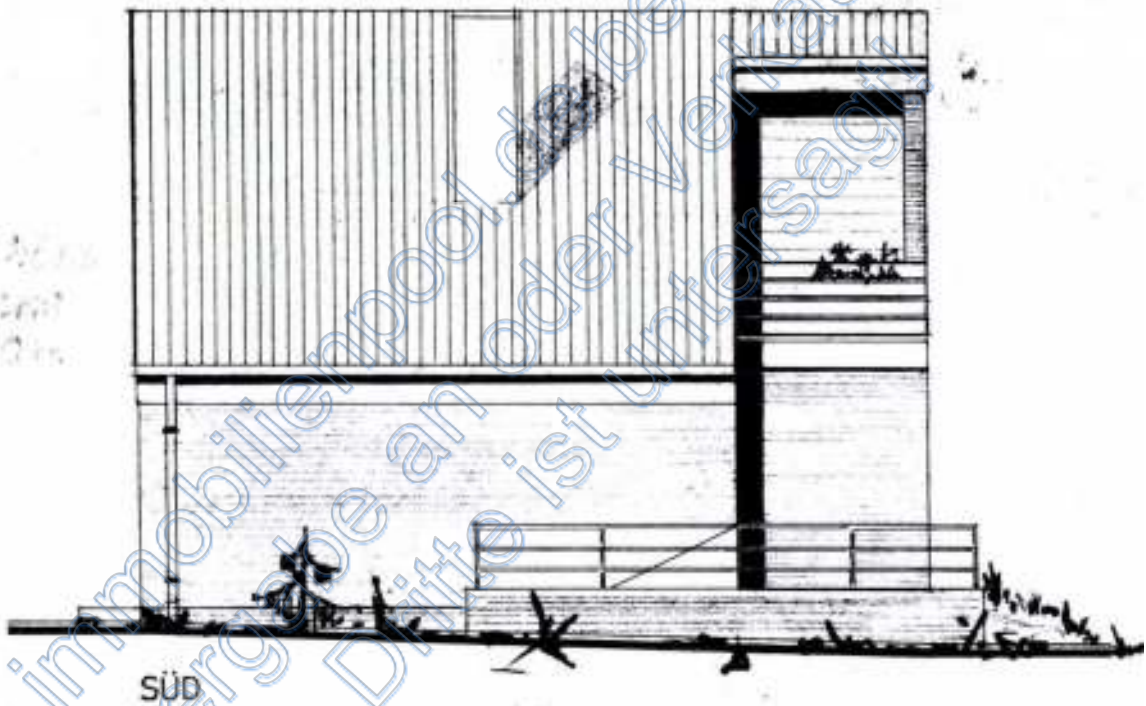
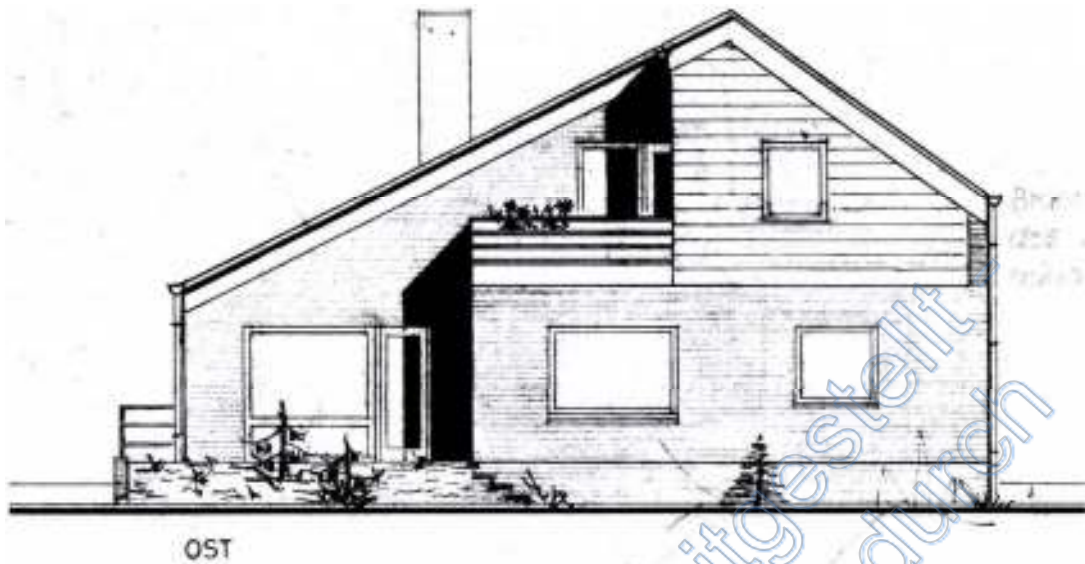
Schnitt



Ansichten



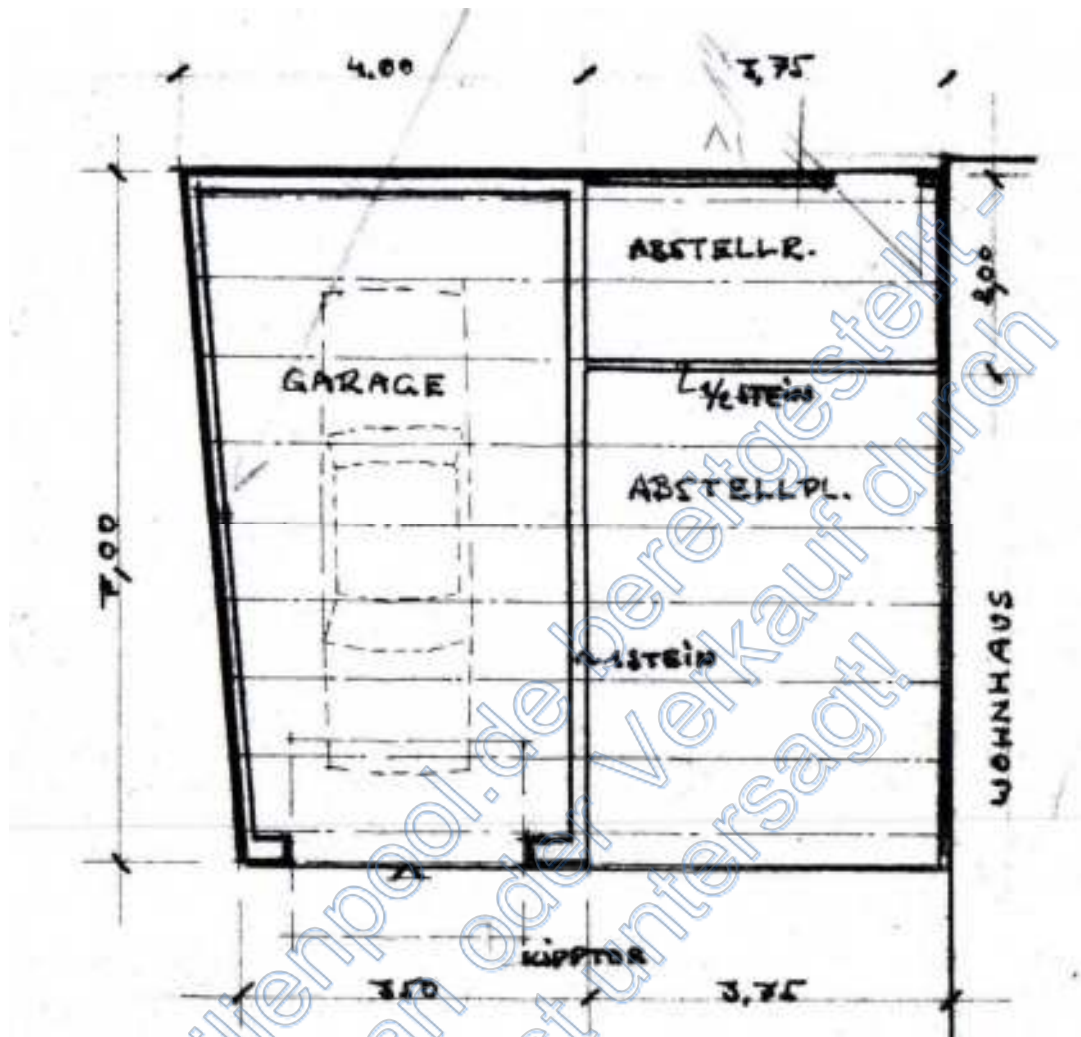
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



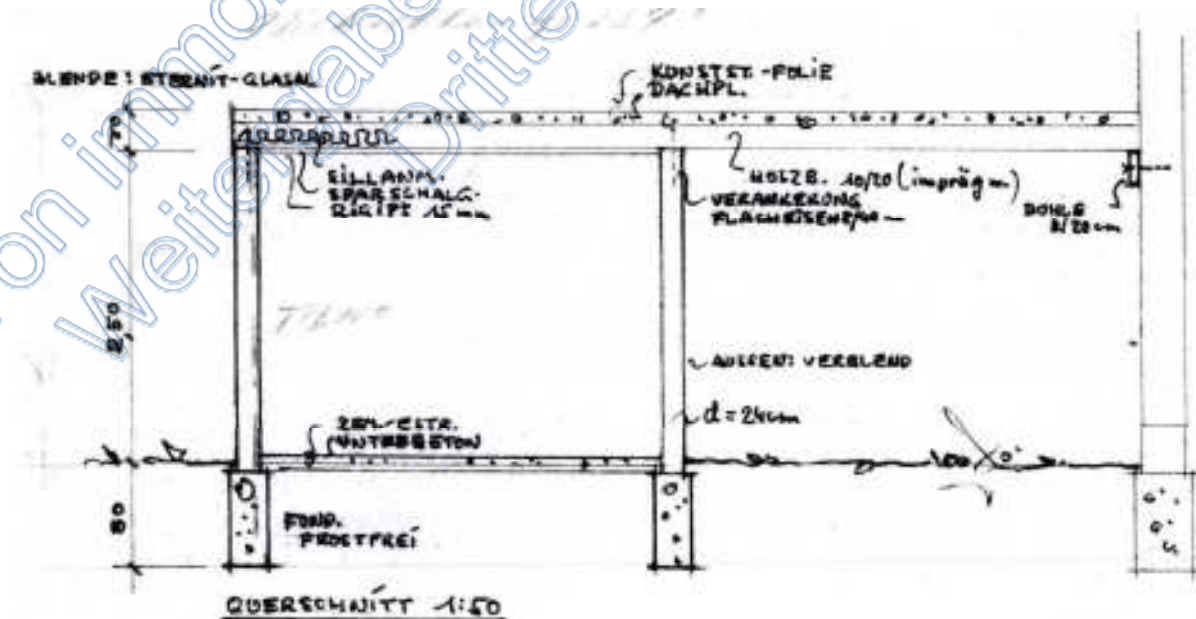
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude (Garage / Kfz-Unterstand / Geräteabstellraum)

Grundriss

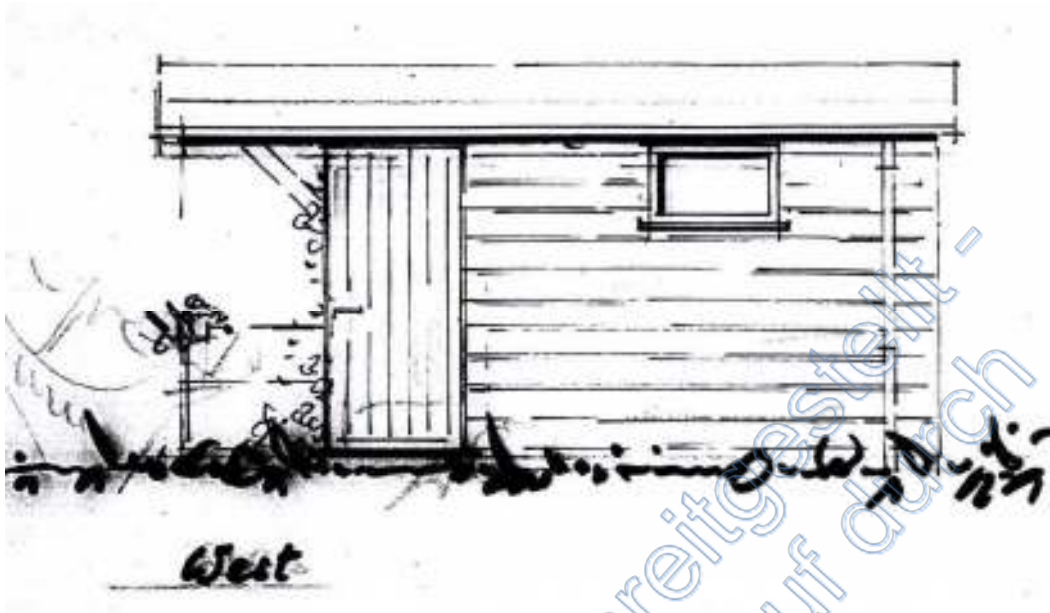


Schnitt



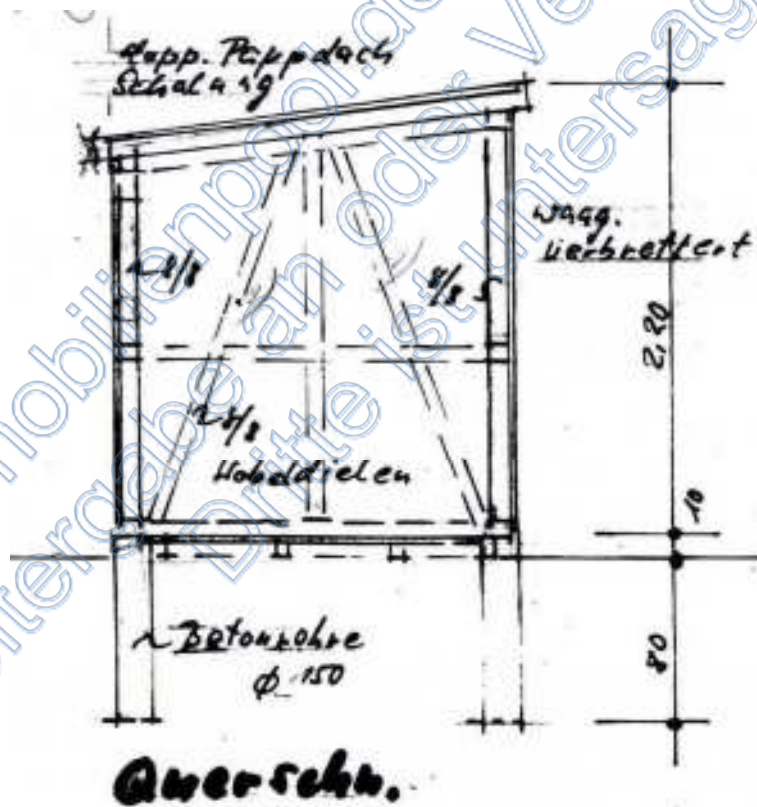
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Ansicht



Garten-/Gerätehaus

Schnitt



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Schützenstraße“ 5 in 21682 Stade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage sowie einem Kfz-Unterstand mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1896 errichtet und im Laufe der Zeit (1973, 1978, 1994) umgebaut/erweitert/modernisiert.

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

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

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

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden - muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau). Zusätzlich entfaltet die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen insgesamt einen Risikofaktor, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

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
=	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 Modellkonformität⁸ kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV 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.

⁸ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden		1,0			
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2	
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert- Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
Kostenkennwert- Typ 1.02	545 EUR/m ²	605 EUR/m ²	695 EUR/m ²	840 EUR/m ²	1.050 EUR/m ²
Kostenkennwert- Typ 1.21	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	36 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	78 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	789 EUR/m²	2,54

Gebäudetyp 1.02

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	155 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	91 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	67 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	72 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	76 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	30 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	65 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	63 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	39 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	658 EUR/m²	2,54

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	103 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	44 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	94 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	56 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	950 EUR/m²	2,54

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund:

$$(789 \text{ EUR/m}^2 \times 13 \%) + (658 \text{ EUR/m}^2 \times 32 \%) + (950 \text{ EUR/m}^2 \times 55 \%) = 836 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung.
- Der Regionalfaktor (§36(3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 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)⁹ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 07/2025 = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	836 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.575 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	275 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	433.132 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 433.132 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Überdachung und Podest Eingangsbereich 4.000 EUR
- Markise 3.000 EUR
- Einlasspool 3.000 EUR
- Kelleraußentreppe 6.000 EUR
- gesamt 16.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁰ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,884 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

⁹ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

¹⁰ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

Nebengebäude

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Kfz-Unterstand und Geräteabstellraum) werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 350 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude (Garage/Abstellbereich):

Ausgangswert	350 EUR/m²
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	659 EUR/m²
x Brutto-Grundfläche	53 m²
= Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Unterstand)	34.927 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Kfz-Unterstand mit Geräteabstellraum) betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 34.927 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	433.132 EUR
+ Besondere Bauteile	16.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Kfz-Unterstand)	34.927 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	484.059 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 484.059 EUR.

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1896) 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, zugrunde 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, etc.) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, auch wenn die ImmoWertV für Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festlegt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Wohngebäude ursprünglich 1896 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert/modernisiert. 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 Kleiber¹¹:

„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 2 der ImmoWertV / Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt.



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 1971.

GND: 70 Jahre - RND: 16 Jahre = Alter: 54 Jahre

2025 – 54 = 1971 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹²

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹² Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

In diesem Zusammenhang weise ich ausdrücklich darauf hin, 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 77,1 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	484.059 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	110.850 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 110.850 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, auf Grund der Grundstücksgröße und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR

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

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

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 697 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: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 180 EUR/m²
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Grundstücksgröße, Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert für die Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsobjekt ohne weitere Anpassung übernommen werden kann.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

	Bodenrichtwert/Ausgangswert	180 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	697 m ²
=	Bodenwert	125.460 EUR
	<i>gerundet</i>	<i>125.500 EUR</i>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 125.500 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
	484.059 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor
	0,229
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
	110.850 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
	14.000 EUR
+	Bodenwert
	125.500 EUR
=	Vorläufiger Sachwert
	250.350 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 250.350 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 für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Bereich Stade Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹³:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	134 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	262 m ²
Grundstücksgröße	758 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1983
Standardstufe	2,7	Restnutzungsdauer	30 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 250.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 180 EUR/m², ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,01 (Marktanpassungszuschlag 1 %)¹⁴.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich jedoch 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 der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnende Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte Konsolidierung des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Zentrale Lage

negativ:

- Allgemeinzustand des Gebäudes (energetisch)

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind, der/die positive/n Faktor/en dadurch überlagert wird/werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

¹³ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

¹⁴ Wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	250.350 EUR
x Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.833 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 237.833 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor), berücksichtigt werden.

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

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

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von rund **11.000 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 110.850 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.833 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-11.000 EUR
= Sachwert gerundet	226.833 EUR 226.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 226.000 EUR.

4.2 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (833 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 180 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1971) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.823 EUR/m² Wohnfläche.¹⁵ Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr (wertrelevant)	1985
Bodenrichtwertniveau	110 EUR/m ²	Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²		

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

Wohnfläche (163 m²) 0,93 Grundstücksgröße (697 m²)..... 0,97

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.823 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,93
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,97
x Korrekturfaktor (Baujahr - pauschal) ¹⁶	0,95
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.562 EUR/m ²
x Wohnfläche	163 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	254.655 EUR
x Marktanpassung	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	254.655 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-11.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	243.655 EUR 243.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 243.000 EUR und liegt rund 17.000 EUR (\pm 7,5 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (226.000 EUR).

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

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

¹⁵ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau) – ältestes Baujahr 1975.

¹⁶ Dieser pauschale Korrekturfaktor wird aufgrund des bewertungsrelevanten Baujahres (1971) angesetzt, da der unterste Wert der Spanne für den Vergleichsfaktor 1975 beträgt und somit eine Anpassung erforderlich ist.

4.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten / Beschränkungen Abt. II

Allgemeine Vorbemerkung

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, sind bei der Verkehrswertermittlung einige Besonderheiten insbesondere in Bezug auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, etc.) zu beachten.

Wie bereits ausgeführt, sind in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten/Beschränkungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst nicht zu berücksichtigen. Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da zum Zeitpunkt der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden kann, ob die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bestehen bleiben oder nach den Versteigerungsbedingungen erlöschen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des geringsten Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den/die Berechtigte/n. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts, nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“¹⁷

Wertrelevante Auswirkungen der in Abt. II eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 - Rechtliche Gegebenheiten - Seite 13/14 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt und dargestellt, ist in Abt. II des Grundbuchs unter der lfd.-Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht) und unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk - dieser ist generell nicht wertrelevant - eingetragen¹⁸.

Wie bereits in dem vorliegenden Gutachten ausgeführt, befindet sich die Wärmeerzeugungsanlage (Brenngerät und Warmwasserspeicher) im Eigentum der Stadtwerke Stade GmbH. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit dient als dingliche (grundbuchrechtliche) Sicherung des zwischen dem/n/r Eigentümer/n/in und den Stadtwerken Stade zum 01.04.2019 mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrags. Die Restlaufzeit des Vertrags betrug am Wertermittlungsstichtag somit noch rund 9 Jahre (bis zum 31.03.2034). Nach Ablauf des Vertrags geht die Anlage in das Eigentum des/der Grundstückseigentümer/in über.

Inhalt des Wärmelieferungsvertrags ist neben der Lieferung des Brennstoffs (Gas), die Bereitstellung des Brenngeräts und des Warmwasserspeichers sowie der Betrieb, die Wartung und Instandhaltung sowie der Ersatz der Geräte während der Laufzeit des Vertrags. Neben den Kosten für den Brennstoff (Gas), ist für die Anlage eine monatliche Gebühr von rund 103,86 EUR zu entrichten.

Die Ablösesumme (Anlagenrestwert) für die Anlage betrug zum Wertermittlungsstichtag rund 7.200 EUR (brutto). Dieser Ablösebetrag ist zu entrichten, wenn die Anlage am Wertermittlungsstichtag auf den/die Grundstückseigentümer/in übergeht. Alternativ müsste der Wärmeliefervertrag fortgeführt werden und der monatliche Betrag von rund 127 EUR/Monat bis zum (ordentlichen) Ablauf des Vertrags gezahlt werden (Fortführung des Wärmelieferungsvertrags).

Da im Ansatz der Normalherstellungskosten für das Gebäude die Wärmeerzeugungsanlage enthalten ist und keine Reduzierung der NHK erfolgte, entspricht der Ablösebetrag der Wertminderung des Grundstücks durch die Belastung mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht).

Der wertrelevante Einfluss (Wertminderung) der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht) - lfd.-Nr. 3 in Abt. II des Grundbuchs, kann im vorliegenden Bewertungsfall mit rund **7.200 EUR** angenommen werden.

¹⁷ Vgl. Stöber ZVG, 23 Auflage, Seite 791 ff

¹⁸ In Bezug auf die Eintragungsbewilligungen verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 - Seite 13/14

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

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

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den gewonnenen Eindrücken während des Ortstermins, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück/ in dem Bereich des Bewertungsobjekt geführt wird.

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

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir 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.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen möglich war.

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?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 26.06.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Altablagerungen/Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 20.06.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand mit Abstellraum - 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 wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes wurde unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ein Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Kfz-Unterstand mit Abstellraum - gelegen in der „Schützenstraße“ 5 in 21682 Stade, zum Wertermittlungstichtag 17. Juli 2025 mit rund

226.000 EUR

angenommen werden.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung der Gebäude/baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts möglich war.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 1	beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugung)	-7.200 EUR
lfd.-Nr. 2	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 03. September 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten
Reschke
DN: C=DE, E=mail@torsten-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 08.09.2025 15:40:05 +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