

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!**



rev

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 Agathenburgshagen
Tel.: 04141/984 981
Fax: 04141/984 982
Mobil: 0176/21 984 981
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

63

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, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Abstellplatz, sowie Anteile (13/312tel und 1/14tel) an zwei Grundstücken (Grün-/ Verkehrsflächen)

Adresse: Hohenwedeler Weg 83
21682 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 17/25

Auftrags-Nr.: 25/121

Tag der Gutachtenerstellung: 23. März 2026

Wertermittlungsstichtag: 08. Januar 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 213.000 EUR

Einfamilienwohnhaus



Kfz-Abstellplatz



Grünfläche



Wege-/Verkehrsfläche



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	5
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	6
3 Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Grundstücksbeschreibung	8
3.1.1 Lage	8
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten	12
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3 Bauliche Anlagen	20
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	20
3.3.2 Gebäudeaufteilung	24
3.4 Beurteilung	31
4 Wertermittlung	32
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	32
4.2 Sachwertermittlung	33
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	34
4.2.2 Alterswertminderung	37
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	39
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	39
4.2.5 Bodenwert	40
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	43
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	43
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	44
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.2.10 Sachwert	45
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	46
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	47
5 Fragen des Gerichts	49
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	50

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 52 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Abstellplatz, sowie Anteile (13/312tel und 1/14tel) an zwei Grundstücken (Grün-/ Verkehrsflächen)
Aufteilung (Wohnhaus)	Kellergeschoss: Kellerraum/Heizung, Vorratsraum, Abstellraum, Flur Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Flur, Diele/Windfang, Garderobe Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Hohenwedeler Weg 83, 21682 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht) – 71 K 17/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag des Ortstermins	08. Januar 2026
Abschluss der Recherchen	20. März 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilien-/Reihenwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr/ Bewertungsrelevantes Baujahr	1988
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 / 42 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 210 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 80 m ² / rund 42 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Stellplätze	1 Stück
Grundstücksgrößen	
Blatt 13854 Lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/70	14 m ²
Flurstück 35/94	127 m ²
Blatt 13990 Lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/42 (Anteil 13/312)	146 m ²
Blatt 14910 Lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/79 (Anteil 1/14)	136 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	254.300 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,525
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	133.508 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	32.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	180.508 EUR
Sachwertfaktor	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	225.634 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	12.050 EUR
Sachwert	rund 213.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/ Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 214.000 EUR
Vergleichsfaktor (Wohnfläche) - unbelastet	2.827 EUR/m ²
- belastet	2.676 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert - gesamt	rund 213.000 EUR
--	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

Blatt 13854 lfd.-Nr. 1 Flurstücke 35/70; 35/94	208.000 EUR
Blatt 13990 lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/42 (Anteil 13/312)	300 EUR
Blatt 14910 lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/79 (Anteil 1/14)	1.000 EUR

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Blatt 13854 lfd.-Nr. 5 Nießbrauch	0 EUR
Blatt 13990 lfd.-Nr. 16 Nießbrauch	0 EUR
lfd.-Nr. 23 Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
Blatt 14910 lfd.-Nr. 15 Nießbrauch	0 EUR
lfd.-Nr. 22 Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich – grundbuchrechtlich - um insgesamt 3 Grundstücke, bestehend aus 4 Flurstücken. Ein Grundstück (Grundbuchblatt 13854 - Flurstück 35/70 und 35/94)) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Stellplatz bebaut. Dieses Grundstück bildet auch den Hauptbestandteil des Bewertungsobjekts. Bei den anderen beiden Grundstücken handelt es sich einerseits um eine Grünfläche (Grundbuchblatt 13990 - Flurstück 35/42, der Anteil des Bewertungsobjekts beträgt 13/312tel) und andererseits um eine Verkehrsfläche (Grundbuchblatt 14910 - Flurstück 35/79, der Anteil des Bewertungsobjekts beträgt 1/14tel).

Das Wohngebäude / Reihenmittelhaus (Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes / eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1988 erbaut und wurde am Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer und Familienangehörige selbst genutzt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung - die Grundstücke / Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit - für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts / Marktwerts) erforderlich.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 17/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 03. Dezember 2026
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 08. Januar 2026 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes (Reihenmittelhaus) nicht besichtigt werden. Eine Angehörige des Miteigentümers war zwar zugegen, war aber durch den/die Eigentümer über den Ortstermin nicht informiert, so dass durch den Unterzeichner keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt, Zustand und die Ausstattung, etc. des Gebäudes im Innenbereich erfolgen deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen oder Annahmen. Diese Vorgehensweise wurde mit dem zuständigen Rechtspfleger beim Amtsgericht Stade (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 20. März 2026 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts sind wie folgt in den Grundbüchern eingetragen:

- Amtsgericht: Stade
- Grundbuch von Stade
- Blatt: 13854
- Blatt: 13990
- Blatt: 14910

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

<i>Blatt 13854</i>	Lfd.-Nr.....	1
	Gemarkung.....	Stade
	Flur.....	6
	Flurstück/e- Nr.	35/70, 35/94
	Wirtschaftsart.....	Gebäude- und Freifläche
	Lage.....	Hohenwedeler Weg
	Größe.....	14 m ² , 127 m ²
<i>Blatt 13990</i>	Lfd.-Nr.....	1
	Gemarkung.....	Stade
	Flur.....	6
	Flurstück/e- Nr.	35//42
	Wirtschaftsart.....	Grünanlage
	Lage.....	Hohenwedeler Weg
	Größe.....	146 m ² - Anteil des Bewertungsobjekts 13/312
<i>Blatt 14910</i>	Lfd.-Nr.....	1
	Gemarkung.....	Stade
	Flur.....	6
	Flurstück/e- Nr.	35/79
	Wirtschaftsart.....	Gebäude- und Freifläche
	Lage.....	Hohenwedeler Weg
	Größe.....	136 m ² - Anteil des Bewertungsobjekts 1/14

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹

Blatt 13854
lfd.-Nr. 5 Nießbrauch

Blatt 13990
lfd.-Nr. 16 Nießbrauch
lfd.-Nr. 23 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 17/25)

Blatt 14910
lfd.-Nr. 15 Nießbrauch
lfd.-Nr. 22 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 17/25)

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 u. a. zur Verfügung standen

- Grundbuchauszüge vom 27.05.2025/17.12.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 16.12.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 02.02.2026
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (16.12.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stadt (17.12.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (11.12.2025)
- Schriftliche Auskunft in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (15.12.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2026 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.

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)

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 16/17

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.

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölfler/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 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
- 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 (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Makrolage

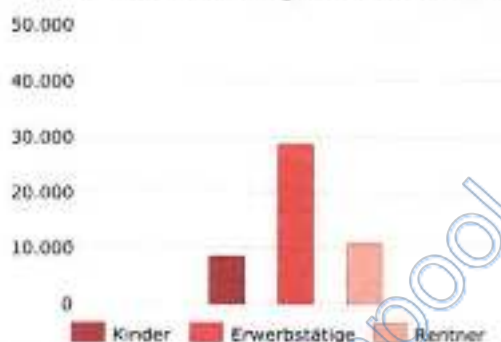
GEHÖRSZUGORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (138,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (0,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.852	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.499
Haushalte (Gemeinde)	23.848	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.754

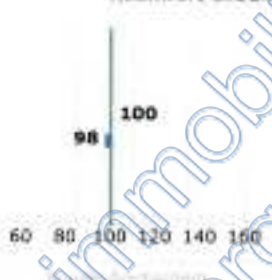
Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene



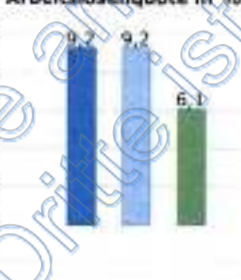
Bevölkerungsentwicklung in %



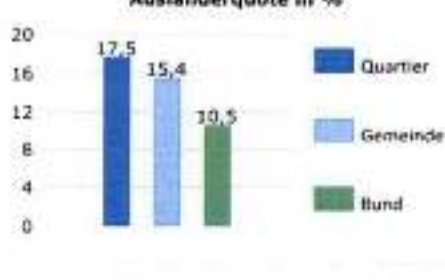
Kaufkraft-Index



Arbeitslosenquote in %



Ausländerquote in %



ANALYSE DER LAGEBEZUGSADRESSE DER OBJEKTSADRESSE : 5 (MITTEL)

Die Makroanalyse (Lage) führt eine Aussage zum Preisniveau der Wohnimmobilien im Verhältnis zur gewählten Bundesrepublik. Die in der Lagebeurteilung erzielte Bewertung ist eine grobe, nicht abschließende Einschätzung.



Entfernungen

• Hamburg-Zentrum	ca. 63 km	} Verkehrswege
• Bremen	ca. 91 km	
• Buxtehude	ca. 27 km	
• Cuxhaven	ca. 71 km	

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



© on-geo 2026

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Wohngebiets im Stader Ortsteil „Hohenwedel“. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäuser- freistehend /Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser) geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Stade beträgt rund 2 Kilometer

Örtlicher Übersichtsplan

Hohenwedeler Weg 83, Stade



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf den Grundstücken mit dem Bewertungsobjekt befinden sich u. a. Garagen und Kfz-Stellplätze. Ein Kfz-Stellplatz ist Bestandteil des Bewertungsobjekts. Im öffentlichen Straßenbereich (Hohenwedeler Weg und den angrenzenden Straßen) sind Parkmöglichkeiten (u. a. Parkstreifen) vorhanden.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei dem Hohenwedeler Weg handelt es sich um eine innerstädtische Straße mit einer normalen (durchschnittlichen) Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohnbebauung (EFH/MFH) im westlichen (Rand)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).

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte

Grund- / Flurstücke des
Bewertungsobjekts

Flurstück 35/79
Verkehrsfläche

Flurstück 35/70
Kfz-Stellplatz

Flurstück 35/94
Reihenmittelhaus

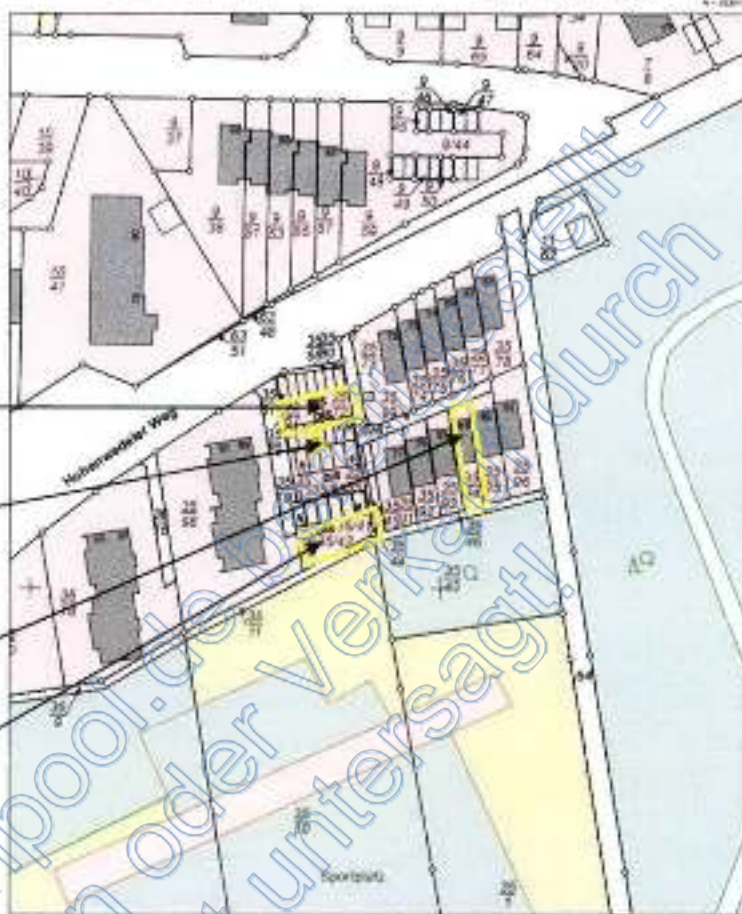
Flurstück 35/42
Grünfläche



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen
Generelle: Stadt Hohenstedt
Genehmigung: Stadt
Flur: K

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am: 10.12.2025
Aktualität der Daten: 06.12.2025



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoformations- und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungsbezirk Osnabrück - Katasteramt Stade
Am Sande 4a
31062 Hainholz

Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoformations- und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Stade
Am Sande 4a
31062 Hainholz

Zustell-Nr.: 33-1-14070/325

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße/n	Flurstück 35/70	= 14 m ²
	Flurstück 35/94	= 127 m ²
	Flurstück 35/42	= 146 m ² (13/312 Anteil)
	Flurstück 35/79	= 136 m ² (1/14 Anteil)

Zuschnitt Überwiegend regelmäßig / winklig

Topographie eben, vom Straßenbereich zum rückwärtigen Bereich leicht ansteigend

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.12.2025, bestehen für die Grundstücke mit dem/des Bewertungsobjekt/s keine Hinweise auf Altlasten/ Verdachtsmomente. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich der Bereich 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.

Hochwasser der Objektsadresse				
GK1	GK2	GK3	GK4	
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers höherer als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ) durch Fließen über öffentlichen Wasserwirtschaft.				
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ) durch Fließen über öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Damm vorhanden, wenn auch Rückstau hinter dem Damm.				
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Damm vorhanden, aber überflutet auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt), nur Rückstau vor dem Damm.				
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb des HQ) durch Fließen über öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Damm vorhanden, nur Rückstau vor dem Damm.				

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten 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 351/1 vom 04.06.1984) mit folgenden Festsetzungen für den unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts (auszugsweise):

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II / o Anzahl der Vollgeschosse (II) / offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
- GFZ Geschossflächenzahl 0,8
- H nur Hausgruppen zulässig
- Es bestehen Baugrenzen / -fenster

Eine Bebaubarkeit ist demnach nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Stade waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht/en (17.12.2025) folgende Baugenehmigungsbescheide vorhanden: (auszugsweise)

- Nr. 46 vom 26.02.1987 - Errichtung eines Reihenhauses. Die Schlussabnahme erfolgte am 18.01.1988.

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

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 11.12.2025 sind auf den Flurstücken des Bewertungsobjekts folgende Baulasten eingetragen

(Baulastenblatt Nr.598 von Stade, Seite 1 - 07.03.1983) - Belastung 35/94, 35/70

1. „Der jeweilige Eigentümer des gelb umrandeten Teilstücks des Flurstücks 35/8⁴ der Flur 6, Gemarkung Stade erkennt an, dass dieses Teilstück bzw. die aus diesem Teilstück durch Vermessung entstehenden neuen Flurstücken ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NBauO bilden und verpflichtet sich, bei der Durchführung von baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück im Sinne des BGB.“ (Vereinigungsbaulast)
2. „Der jeweilige Eigentümer der gelb umrandeten Teilflächen gestattet, dass die Flächen, die die erschließungsmäßige Zuwegung zu den Baugrundstücken bilden, von den Eigentümern jederzeit benutzt und befahren werden dürfen. Die Gestattung bezieht sich auch auf die Verlegung von öffentlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung und auf das hiermit verbundene Betreten zum Zwecke der Reinigung und Unterhaltung.“ (Erschließungsbaulast)

(Baulastenblatt Nr.600 von Stade, Seite 1 - 07.03.1983) - Belastung u. a. Flurstück 35/70

- a. „Der jeweilige Eigentümer des gelb umrandeten Teilstücks des Flurstücks 35/4⁵ der Flur 6, Gemarkung Stade erkennt an, dass dieses Teilstück bzw. die aus diesem Teilstück durch Vermessung entstehenden neuen Flurstücken ein Baugrundstück im Sinne von § 4 Abs. 1 NBauO bilden und verpflichtet sich, bei der Durchführung von baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Flurstücke ein Baugrundstück im Sinne des BGB.“ (Vereinigungsbaulast) (Wegebaulast)
- b. „Der jeweilige Eigentümer des gelb schraffierten Teilstücks des Flurstücks 35/4 ist verpflichtet, diese Fläche für 5 Einstellplätze und deren Zufahrten zugunsten der zusammengeführten Grundstücke auf dem gelb umrandeten Teilstück des Flurstücks 35/8 dauernd frei und benutzbar zu halten. Wegen der Lage der betreffenden Grundstücke wird auf den in der Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.....“

⁴ Hierbei handelt es sich um ältere Bestandangaben

⁵ Wie vor

- c. „Der jeweilige Eigentümer jeweilige Eigentümer der gelb umrandeten Teilflächen gestattet, dass die Flächen, die die erschließungsmäßige Zuwegung zu den Baugrundstücken bilden, von den Eigentümern jederzeit benutzt und befahren werden dürfen. Die Gestattung bezieht sich auch auf die Verlegung von öffentlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung und auf das hiermit verbundene Betreten zum Zwecke der Reinigung und Unterhaltung“. (Erschließungsbaulast)

Übersichtsplan (Baulasten)

Baulasten die direkt auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts lasten

Baulasten die neben dem Bewertungsobjekt auch auf den Nachbargrundstück lasten

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Wertrelevante Auswirkung der Baulasten

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Baulasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben und auch gegen den Ersteigerer gültig sind. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO darstellt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die auf den Flurstücken des Bewertungsobjekts eingetragenen Baulasten keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

1. Bei der sogenannten „Vereinigungsbaulast“ handelt es sich um eine Verpflichtung auf Gegenseitigkeit und nach der aktuellen Rechtsprechung ist jedes (separat) bebaute Grundstück, bauplanungsrechtlich auch separat zu beurteilen.
2. Die Erschließungsbaulast betrifft Verkehrs- und/oder Wegeflächen und dient auch den Grundstücken des Bewertungsobjekts als öffentliche Erschließung. Aufgrund der Bebauung-/Nutzung der angrenzenden (begünstigten) Grundstücke ist nicht von einer wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Der wertrelevante Einfluss durch die auf den Flurstücken des Bewertungsobjekts eingetragenen Baulasten, kann somit im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

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 (Stufen/Podest im Eingangsbereich).

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 15.12.2025 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) Die Grundstücke liegen an der öffentlichen Straße „Hohenwedeler Weg“. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die öffentliche Straße „Hohenwedeler Weg“.
 - b) Die Straße „Hohenwedeler Weg“ ist erstmals hergestellt.
2. **Erschließungsbeiträge**
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Hohenwedeler Weg“ 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. **Ausgleichsbeiträge**
Das/die Grundstück/e befindet/en sich nicht in einem 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, Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser-, Boden- und Deichverbände

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II der Grundbücher der Grundstücke des/mit dem Bewertungsobjekt/s sind jeweils gleichlautende Eintragungen in Bezug auf ein Nießbrauchrecht und die teilweise die Zwangsversteigerungsvermerke eingetragen. Da die Eintragungen in Bezug auf das Nießbrauch identisch/ gleichlautend sind, wird die Eintragungsbewilligung nachfolgend nur einmal wiedergegeben:

Blatt 13854 lfd.-Nr. 5, - Blatt 13990 lfd.-Nr. 16, - Blatt 14910 lfd.-Nr. 15

Jeweils gemäß Eintragungsbewilligung vom 01.04.2004

„Die Übergeberin (Berechtigte des Nießbrauchs) behält sich auf Lebenszeit den Nießbrauch an dem überlassenen Grundstück vor. Abweichend von den gesetzlichen Vorschriften obliegen dem Nießbraucher Ausbesserungen und Erneuerungen auch insoweit, als sie nicht zu der gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks und seiner Bestandteile gehören, werden allerdings Gebäude durch Feuer oder sonst durch von außen einwirkende außergewöhnliche Ereignisse beschädigt oder zerstört, so ist der Nießbraucher in dem Umfang, in dem der Schaden zugunsten des Eigentümers versichert ist, nicht zur Behebung des Schadens oder zum Wiederaufbau verpflichtet.“

- Blatt 13990 lfd.-Nr. 23 - Blatt 14910 lfd.-Nr. 22

Jeweils der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 17/25) vom 16.09.2025

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.⁶

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 vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen

⁶ Hierbei handelt es sich um das bebaute Grundstück des Bewertungsobjekts

gen 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“.⁷

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II der Grundbücher des Bewertungsobjekts eingetragenen Lasten/Beschränkungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

- Die Berechtigte des Nießbrauchrechts ist gemäß Auskunft/Recherche bereits im Herbst 2023 verstorben, so dass das die Eintragungen auf Antrag gelöscht werden können (an das Leben gebundenes Recht, das mit dem Tod der Berechtigten erlischt).
- Die Zwangsversteigerungsvermerke – hierbei handelt es sich jeweils um einen sogenannten Sperrvermerk – sind generell nicht wertrelevant. In Bezug auf das Blatt 13854 wird davon ausgegangen, dass der Zwangsversteigerungsvermerk nach Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszuges in Abt. II des Grundbuchs eingetragen wurde.

Der wertrelevante Einfluss durch die in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Lasten / Beschränkungen kann aufgrund der vorgenannten Ausführungen am Wertermittlungstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

Erschließung

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen (unter einer Gesamtbetrachtung) insgesamt an den öffentlichen Bereich (Hohenwedeler Weg) an. Die verkehrstechnische Zufahrt / Zuwegung erfolgt von dieser öffentlichen Straße bzw. über Fußwege (Flurstücke - hier handelt es sich gemäß den durchgeführten Recherchen ebenfalls um öffentliche Flächen) aus. Die öffentliche Erschließung ist durch die Lage der Grundstücke gesichert. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung (Gas, Abwasser, Wasser, Strom, Telefon, etc.) ebenfalls über diese Bereiche verläuft / erfolgt.

Wichtiger Hinweis:

Bei einer (fiktiv) getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts ist die öffentliche Erschließung des Grundstücksteils (Flurstück 35/94) mit dem Wohngebäude weiterhin gesichert. Die öffentliche Erschließung (Zufahrt) des Kfz-Stellplatzes (Flurstück 35/70) hingegen ist nicht mehr gewährleistet. Dies begründet sich in dem Umstand, da die Zufahrt über das Flurstück 35/79 erfolgt, dieses Flurstück (grundbuchrechtlich) ein eigenständiges Grundstück bildet und für das Bewertungsobjekt an diesem Grundstück ein Anteil von 1/14tel besteht. Bei einer separaten Veräußerung der Grundstücke/Anteile an Grundstücken wären rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeiten, eine Baulast besteht bereits) erforderlich, die dann auf dem Flurstück 35/79 eingetragen werden müssten und hierfür die Zustimmung aller (Allstimmigkeit) Eigentümer dieses Grundstücks erforderlich ist, was sich in der Praxis erfahrungsgemäß sehr schwierig gestaltet. Deshalb ist eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Gesamtausgebot) zwingend erforderlich.

⁷ Vgl. Stöber ZVG, 23 Auflage, Seite 791 ff

Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufen der Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts können gemäß ImmoWertV - unter einer Gesamtbetrachtung wie folgt klassifiziert werden:

- Flurstücke 35/94, 35/70 = Baureifes Land⁸ - (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
- Flurstück 35/79 = Rohbauland⁹ - (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV)
- Flurstück 35/42 = sonstige Flächen¹⁰ - (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

Unter Zugrundelegung einer (fiktiv) getrennten Verwertung / Veräußerung der Grundstücke des Bewertungsobjekts, wäre in diesem Falle eine Abweichung der Entwicklungsstufe des Flurstücks 35/70 gegeben, die dann nur noch der Entwicklungsstufe - Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) und nicht mehr der Stufe baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) entspricht (fehlende öffentliche Erschließung).

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 Bestandsgebäude, das ursprünglich 1988 erbaut/ fertig gestellt 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.

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

⁸ Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind

⁹ Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

¹⁰ Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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 Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung (Annahme) und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ (Kategorie E - F, 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.¹¹

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der während des Ortstermins gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt durch einen Miteigentümer und Familienangehörige selbst genutzt wurde.

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, bis auf die vorhandene Grunddienstbarkeit, nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

¹¹ 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 Gebäudanalyse, 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 (Grundstücke und Gebäude) besichtigt.

Baujahr / Chronik	1988- ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung
Wohneinheit/en	1 Stück
Baukonstruktion	- Einfamilienwohnhaus / Reihemittelhaus (Keller, Erd- und Obergeschoss, Dachraum) - Fundamente / Sohle in Stahlbeton - Ein-/zweischaliges Außenmauerwerk (Innen-/Hintermauerwerk, Luftschicht, Dämmung, Verblend-/ Sichtmauerwerk), im Bereich des Kellergeschosses einschalige Ausführung mit Abdichtung im Außenbereich - Innenwände in Massiv (Kalksandstein)-oder Leichtbaukonstruktion - Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung und Ober-Belag (KG/EG, EG/OG), über dem Obergeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Verkleidung - Massive Überdachung im Eingangsbereich - Satteldachausführung in Holzbalkenkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen / Fallrohre) in Stahl-Zink- Ausführung
Außenanlagen	- Zuwegung / Terrasse in großformatiger Pflasterung (Waschbetonplatten) - Rasenfläche / Strauchaufwuchs / Ziergewächse - Abtrennungen / Abfangungen in Waschbetonausführungen bzw. Holzkonstruktion - Gartengerätehaus (Holzkonstruktion) - Podest / Stufen mit Pressklinker-Belag im Eingangsbereich - Kfz-Stellplatz und Zufahrt/en mit Verbundpflasterung und Parkplatzmarkierungen

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht I (Wohngebäude)



Vorderansicht II (Wohngebäude)



Rückwärtige Ansichten (Wohngebäude)



Eingangsbereich



Zuwendung



Kfz-Stellplatz (Flurstück 35/70)



Verkehrsfläche (Flurstück 35/79)



Grünfläche (Flurstück 35/42)



Zuwendung vom öffentlichen Bereich (Hohenwedeler Weg)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes (Annahmen)

Wände	- tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung, im KG - Rohmauerwerk - in den sanitären Bereichen (Bad/WC, etc.) gefliest
Decken	- Kellergeschoss: Rohdecke gestrichen bzw. verputzt gestrichen - Erdgeschoss: tapeziert / gestrichen - Obergeschoss: tapeziert / gestrichen
Bodenbeläge	- Kellergeschoss: Fliesen-Belag oder Rollfußboden (evtl. gestrichen) - Erdgeschoss: Textil-, Laminat- oder Fliesen-Belag - Obergeschoss: Textil-, Laminat- oder Fliesen-Belag
Innentreppen	Massive Treppen mit Fliesen-Belag (KG/EG) oder mit Holzstufen (EG/OG), zum Dachboden Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	Holzrahmenkonstruktion mit Zweifelscheibenverglasung, Sprossen als Aufsatzrahmen, Rollläden (manuell / elektrisch)
Türen	- Einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profilfüllung und Oberlicht - fünierte Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Glasfüllung
Sanitärbereiche	<u>Erdgeschoss</u> - Stand- oder wandhängendes WC, Waschbecken (Gäste/WC) <u>Dachgeschoss</u> - Stand- oder wandhängendes WC, Badewanne/Duschwanne, Waschbecken
Haustechnik	- Gaszentralheizung (2015) mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) - Platten-/Flach-Heizkörper - Hausanschlüsse (Gas, Ab-/ Wasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss) - Elektrische Installation mit Unterverteilung /Absicherungen / Zähleranlage - Einbauküche / Küchenmöbel mit elektrischen Geräten - Zentrale TV-Empfangsanlage (Kabel-Anschluss, etc.)

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 Wertermittlungstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1988) in einem normalen 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.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich des Gebäudes notwendig sind/waren kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Seite 44/45 des vorliegenden Gutachtens, verwiesen.

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.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt 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
Kellergeschoss	- Kellerraum / Heizung - Vorratsraum - Abstellraum - Hauswirtschaftsraum - Flur		26,52 m ² 7,79 m ² 1,71 m ² 3,49 m ² 2,68 m ²
			rund 42 m ²
Erdgeschoss	- Wohn-/Esszimmer - Küche - WC - Flur - Diele - Garderobe	25,56 m ² 7,15 m ² 1,43 m ² 3,41 m ² 1,83 m ² 0,73 m ²	rund 40 m ²
Obergeschoss	- Schlafzimmer - Kind I - Kind II - Bad/WC - Flur	13,08 m ² 9,08 m ² 8,85 m ² 4,47 m ² 4,41 m ²	rund 40 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 80 m²	
Nutzfläche gesamt			rund 42 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 80 m² und die Nutzfläche rund 42 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Terrasse im Erdgeschoss wurde bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt, da dies bei Einfamilienwohnhäusern nicht üblich ist und im vorliegenden Bewertungsfall keine Besonderheiten (besonderer Nutzeffekt) vorliegen.

Die Fläche im Dachraum/Spitzboden wurde aufgrund der Zugänglichkeit (Annahme) bei der Nutzflächenermittlung nicht berücksichtigt ist.

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:¹²

¹² 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.

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

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

Kellergeschoss:	ca.	51 m ²
Erdgeschoss:	ca.	53 m ²
Obergeschoss:	ca.	53 m ²
Dachgeschoss:	ca.	53 m ²
gesamt	ca.	210 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 210 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das Dachgeschoss wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, muss im vorliegenden Fall die Überdachung im Eingangsbereich berücksichtigt werden.

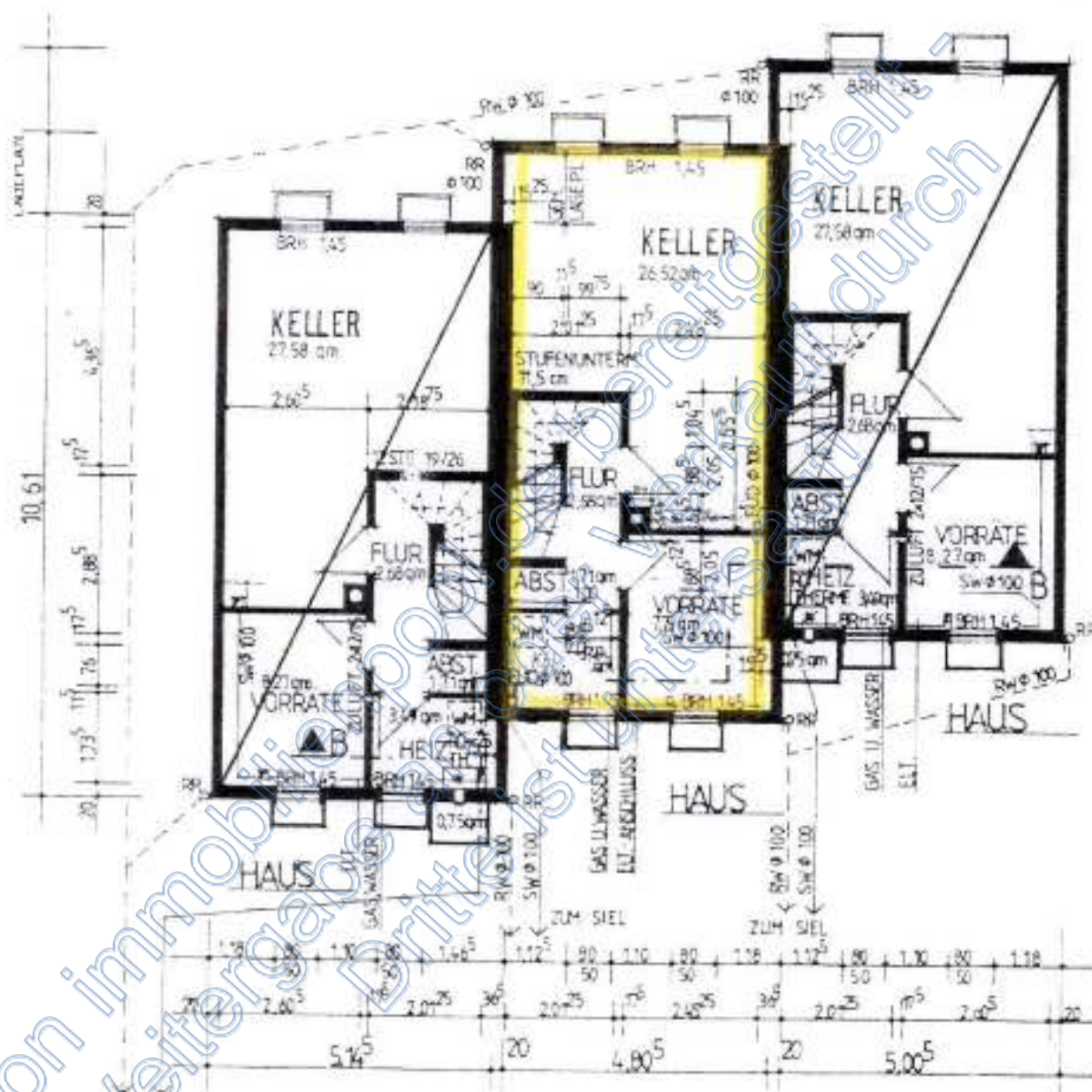
Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	53 m ² (nur Flurstück Wohngebäude)
Grundflächenzahl:	0,37 (nur Wohngebäude)
Geschossflächenzahl:	0,75 (nur Wohngebäude)

Grundrisse / Schnitt / Ansichten

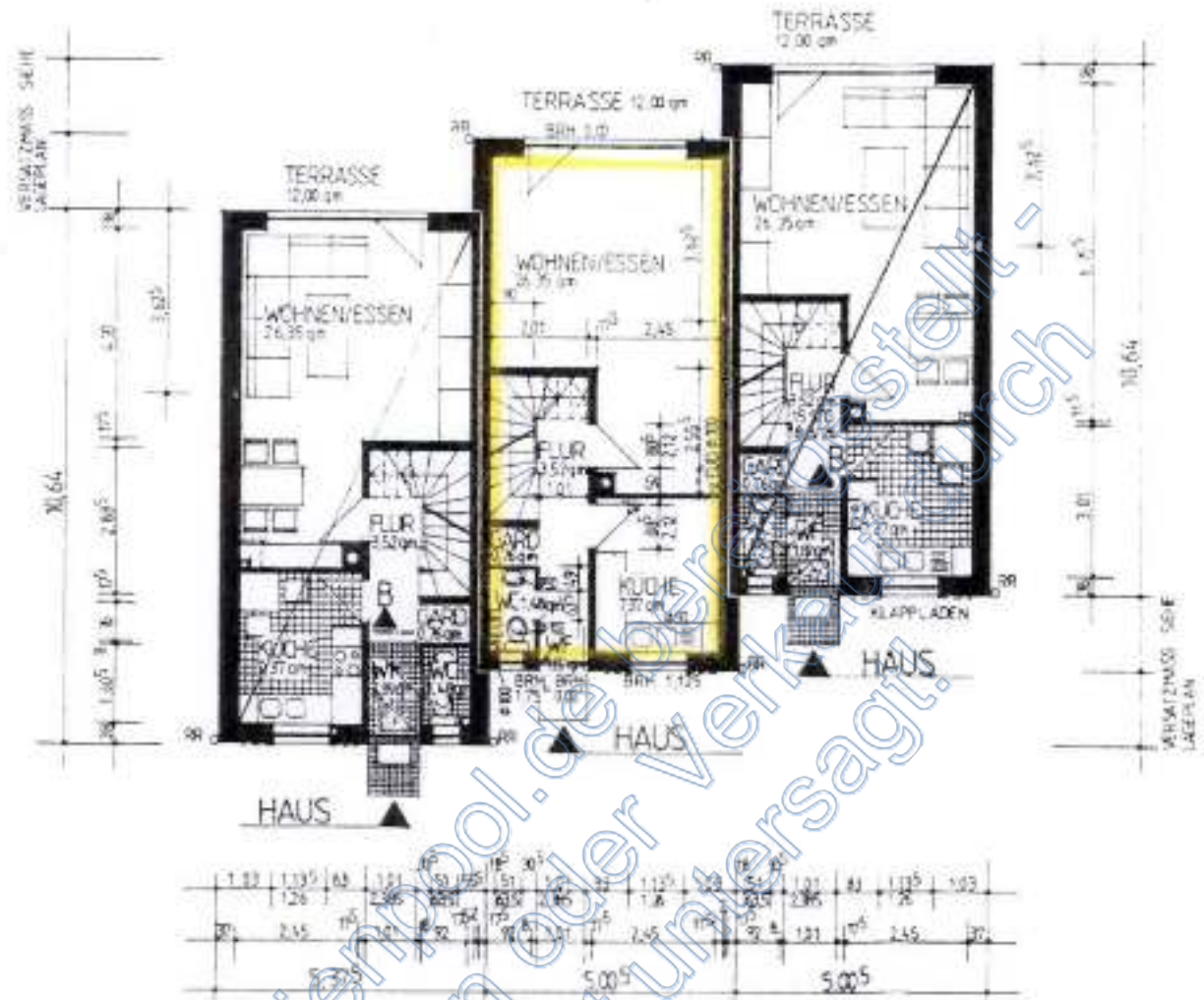
Grundriss Kellergeschoss

Gebäude des Bewertungsobjekts



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

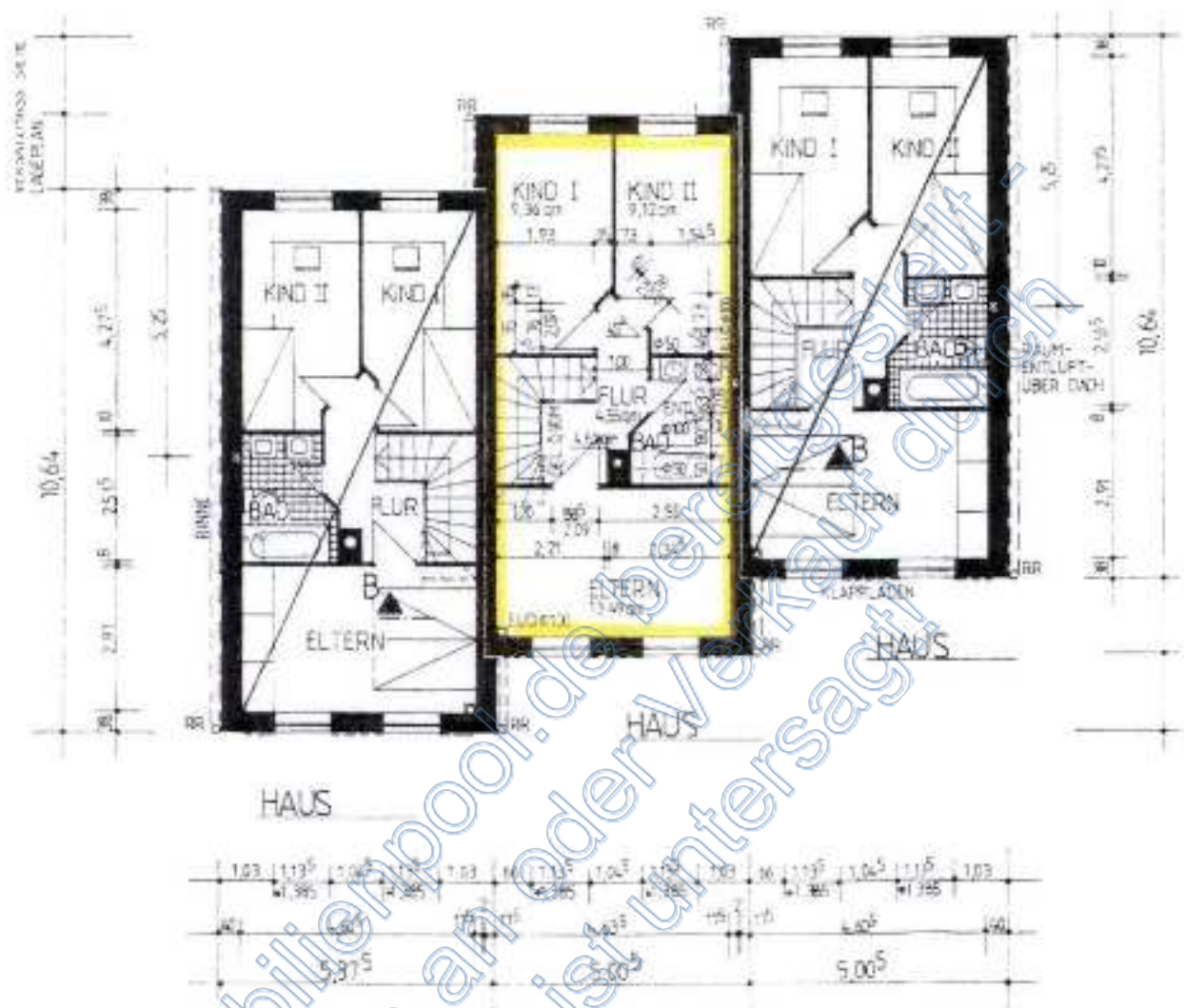
Grundriss Erdgeschoss



ERDGESCHOSS

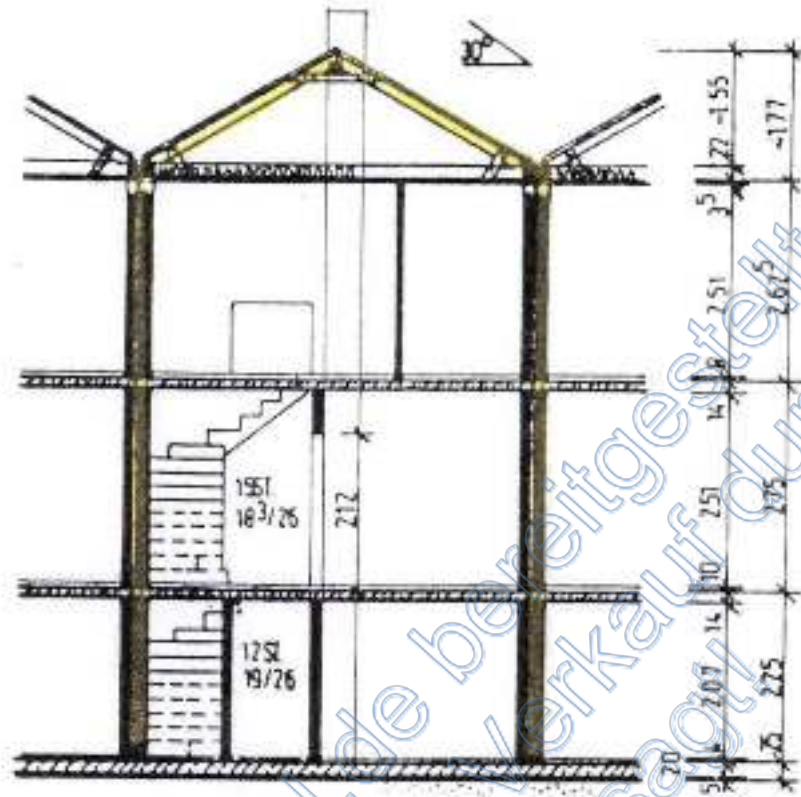
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Obergeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt

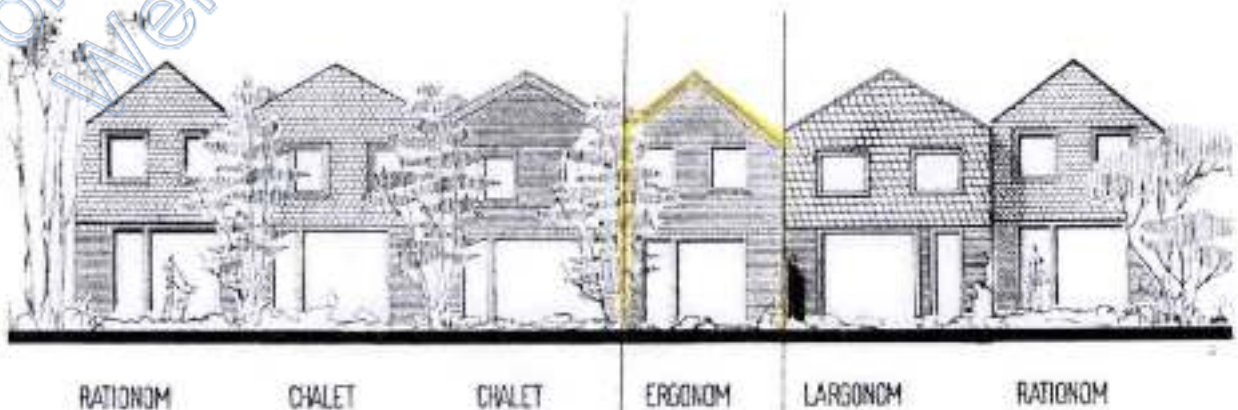


Ansichten

Eingang / Vorderansicht



Terrasse / Rückansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich – grundbuchrechtlich - um insgesamt 3 Grundstücke, bestehend aus 4 Flurstücken. Ein Grundstück (Grundbuchblatt 13854 - Flurstück 35/70 und 35/94)) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Stellplatz bebaut. Dieses Grundstück bildet auch den Hauptbestandteil des Bewertungsobjekts. Bei den anderen beiden Grundstücken handelt es sich einerseits um eine Grünfläche (Grundbuchblatt 13990 - Flurstück 35/42, der Anteil des Bewertungsobjekts beträgt 13/312tel) und andererseits um eine Verkehrsfläche (Grundbuchblatt 14910 - Flurstück 35/79, der Anteil des Bewertungsobjekts beträgt 1/14tel).

Das Wohngebäude / Reihenmittelhaus (Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes / eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1988 erbaut und wurde am Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer und Familienangehörige selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Ausstattung, etc.) des Bewertungsobjekts entspricht den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Reihen-/mittelhäuser). Der Ausstattungsstandard des Wohnhauses kann als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft werden, jedoch beruht diese Einschätzung nur auf einer Annahme, da keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks / den baulichen Anlagen kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte aber auch Vermietungsaspekte (rendite-/anlageorientiert) durchaus in Betracht gezogen werden können.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihenhäuser)) im Bereich der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (ausgeglichene/s Angebot/Nachfrage). Die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen entfaltet jedoch 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 Kauf-Fall 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 regionalen Gegebenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da dieses Verfahren bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorrangig zum Zuge kommt.

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 von dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹³ 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.

¹³ 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, Innenwände/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,5		0,5	
Dach		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 3.12	505 EUR/m ²	560 EUR/m ²	640 EUR/m ²	775 EUR/m ²	965 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 3.12:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	154 EUR/m ²	0,69
Dach	15 %	86 EUR/m ²	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	66 EUR/m ²	0,28
Innenwände und -türen	11 %	70 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	70 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	32 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	58 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	58 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	38 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	632 EUR/m ²	2,83

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 632 EUR/m².

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 2026 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)¹⁴ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 01/2026 = 135,0
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 135,0/70,9 = 1,904

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	626 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreissteigerung	1,904
= Endgültiger Kostenkennwert	1.192 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	210 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	250.300 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 250.300 EUR

¹⁴ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Überdachung und Podest Eingangsbereich 4.000 EUR
- gesamt 4.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁵ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,904 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten des Wohngebäudes	250.300 EUR
+ Besondere Bauteile	4.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	254.300 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 254.300 EUR.

¹⁵ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

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 1988) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren¹⁹ für in Massivbauweise errichtete Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

¹⁹ Die Einstellung des Modells auf eine der ImmoWertV konforme Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude, erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2026.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich im Jahr 1988 erbaut / fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁷:

„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 des Gebäudes des Bewertungsobjekts auf rund **42 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 Modernisierungspunkt) gewählt / ermittelt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 42 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes mit 1988, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\begin{aligned} &(\text{GND: 80 Jahre} - \text{RND: 42 Jahre} = \text{Alter: 38 Jahre}) \\ &(2026 - 38 (\text{Alter}) = 1988 (\text{bewertungsrelevantes Baujahr})^{18} \end{aligned}$$

¹⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6–Seite 899, Rnd.-Nr. 403 ff

¹⁸ 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 seitens des Unterzeichners aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 42 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,525, was einer Alterswertminderung der baulichen Anlagen in Höhe von rund 47,5 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	254.300 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,525
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	133.508 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 133.508 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 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 15.000 EUR.

4.2.5 Bodenwert

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

Bodenrichtwert

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

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

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

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts unterteilen sich wie folgt:

Blatt 13854 Flurstück 35/94 (Wohnhaus).....	127 m ²
Flurstück 35/70 (Wegefläche).....	14 m ²
Blatt 13990 Flurstück 35/42 (Wegeflächen).....	146 m ² (13/312 Anteil)
Blatt 14910 Flurstück 35/79 (Verkehrsfläche).....	136 m ² (1/14tel Anteil)

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

- Stichtag Bodenrichtwert.....: 01.01.2026
- Entwicklungszustand.....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei).....: 235 EUR/m²
- Art der Nutzung.....: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Bauweise.....: Reihenhäuser

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

Ableitung des/r Bodenwerts/e

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

- Es wird der Bodenwert für das Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 35/94) auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.
- Für die Flurstücke 35/70, 35/42, 35/79, (Verkehrs-/ Grünflächen), an denen unterschiedliche Miteigentumsanteile für das Bewertungsobjekt bestehen, wird jeweils ein modifizierter Wertansatz gewählt.

Wohngebäude (Flurstück 35/94)

Die wertbestimmenden Merkmale (u. a. Grundstücksgröße, Art der Bebauung) des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Wohngebäude) stimmen hinreichend überein, so dass keine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist. Der Ausgangswert beträgt somit rund 235 EUR/m².

Verkehrs-/Grünflächen (Flurstücke 35/70, 35/42, 35/79)

Die Bodenwerte/-anteile für die Flurstücke 35/70, 35/42, 35/79 werden ebenfalls auf Grundlage des Bodenrichtwerts für baureifes Land abgeleitet, jedoch muss hier eine Anpassung vorgenommen werden. Dies begründet sich darin, da aufgrund der Größe/n und der Nutzbarkeit diese Grund-/Flurstücke, diese nicht mit der Qualität der/s Grundstücke/s mit den Wohngebäuden (Reihenhäusern) gleichgesetzt werden können.

Flurstücke 35/70, 35/79 (Verkehrsflächen)

Der Wertansatz für Verkehrsflächen, etc. liegt üblicherweise in einer Spanne zwischen 10 bis 20 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für angrenzendes Bauland. Diese Größenordnung wurde mir von verschiedenen Institutionen in anderen Bewertungsfällen in den Landkreisen Harburg, Stade und Rotenburg/W. genannt. Hintergrund dieser Bewertung ist die Eröffnungsbilanz der kommunalen „Doppik“ in den zurückliegenden Jahren. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 165 EUR/m² für das angrenzende baureife Bauland bzw. der Bodenrichtwertzone in dem sich das Bewertungsobjekt befindet und einem Ansatz von 20 Prozent, ergäbe sich ein relativer Bodenwert von 47 EUR/m² (235 EUR/m² x 20 %). In der führenden Fachliteratur wird ein Wertansatz für Verkehrsflächen in einer Spanne zwischen 25 und 80 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ø Wert rund 60 %) genannt¹⁹. Bei einem Ansatz des Ø Wertes von 80 Prozent, ergibt sich ein relativer Ausgangswert von rund 188 EUR/m² (235 EUR/m² x 80 %). Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung der Verkehrsflächen, etc. im vorliegenden Bewertungsfall, sich in der Spanne zwischen 47 und 188 EUR/m² bewegen wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größe, Zuschnitt und der Nutzung) halte ich einen Ansatz von rund 141 EUR/m² (≙ 60 Prozent des Bodenrichtwerts für Baulandflächen = 235 EUR/m) für das Flurstück 35/70 (Kfz-Stellplatz) sowie rund 106 EUR/m² (≙ 45 Prozent des Bodenrichtwerts für Baulandflächen = 235 EUR/m) für das Flurstück 35/79 (Verkehrsfläche) für angemessen. In diesen Ansätzen sind die Befestigungen (Ober-Belag) der Flächen berücksichtigt.

Flurstück 35/42 (Garten-/Grünland)

Bei dem Flurstück 35/42 handelt es sich um eine (private) Grünfläche, die sich bauplanungsrechtlich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, auf Grund der Festsetzungen (Grünfläche) des Bebauungsplans aber baulich nicht nutzbar ist und dem bebauten Grundstücksbereich in Bezug auf die bauliche Ausnutzung nicht zugerechnet werden kann. Für derartige Grundstücke besteht in der Regel kein „Markt“, da es sich bei Grünanlagen/ Erholungsflächen, vom Charakter her um Gemeinbedarfsflächen handelt und eine Veräußerung außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zwischen den jeweiligen öffentlichen Trägern und privaten Investoren stattfindet, die hauptsächlich im Zuge des Verkaufs der angrenzenden bebauten/bebaubaren Grundstücke mit veräußert werden. Die Preisspanne bei einem Verkauf kann zwischen 0 und 50 Prozent des Werts des umliegenden Baulands angenommen werden. Eine genaue Analyse / Auswertung solcher Flächen erfolgte seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, aufgrund des zu geringen Transaktionsvolumens, nicht.

Für die Bodenwertableitung dieses Flurstücks wird zunächst von sogenanntem „Haus nahen Gartenland“ ausgegangen. Haus nahe Gartenlandflächen dienen als Erweiterungsflächen für die eigentlich bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Stade hat folgende Preis(spannen) für Haus nahes Gartenland ausgewiesen²⁰:

¹⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger-Verlag 2023, Seite 2.274, Rn.-Nr. 166 ff

²⁰ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/mittlerepreise/gartenland

Gartenland: Ø 16,1 EUR/m² (Spanne 3,40 – 113,30 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation liegt bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 150 EUR/m² und einer Größe der Fläche von rund 146 m² bei rund 22 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Aufgrund der Nutzbarkeit und der Größe sowie einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 235 EUR/m² für die bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, halte ich einen Ansatz von rund 47 EUR/m² (rund 20 Prozent des Werts für baureifes Land) für angemessen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte bzw. Bodenwertanteile der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Blatt 13854

Flurstück 35/94		
Ausgangswert	235 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	127 m ²	
= Bodenwert	29.845 EUR	30.000 EUR
Flurstück 35/70		
Ausgangswert	141 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	14 m ²	
= Bodenwert	1.974 EUR	2.000 EUR
gesamt		32.000 EUR

Blatt 13990

Flurstück 35/42		
Ausgangswert	47 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	146 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	6.862 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	13/312	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	286 EUR	300 EUR

Blatt 14910

Flurstück 35/79		
Ausgangswert	106 EUR/m ²	
x Größe Flurstück	136 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	14.416 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/14	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	1.030 EUR	1.000 EUR
Insgesamt		33.300 EUR

Der/die Bodenwert/-anteile des Bewertungsobjekts beträgt/betragen zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 33.300 EUR (32.000 EUR + 300 EUR + 1.000 EUR).

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	254.300 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,525
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	133.508 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert (nur Flurstücke 35/94, 35/70) ²¹	32.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	180.508 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 180.508 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 274 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2026	Wohnfläche	108 m ²
Bodenrichtwertniveau	200 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	42 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1986	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	320 m ²	Brutto-Grundfläche	195 m ²
Modernisierungspunktzahl	6	Vorläufiger Sachwert	247.798 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 180.500 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (235 EUR/m²) und der Standardstufe (2,83) ein Sachwertfaktor von rund 1,20 (Marktanpassungszuschlag 20 % vom vorläufigen Sachwert)²².

²¹ Die Bodenwertanteile der Verkehrs-/Grünfläche (Flurstücke 35/42 und 35/79) werden aufgrund der zwingend anzuwendenden Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) angesetzt.

²² vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2026

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 verzeichnete 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:

- Ruhige Wohnlage
- Rückwärtiger Zugang zu dem Flurstück mit dem Wohngebäude (Reihenmittelhaus) möglich
- Kfz-Stellplatz vorhanden

negativ:

- Grundstückskonzeptionen insgesamt

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor von **1,25** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 25 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Einschätzung die positiven Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind, der negative (nachteilige) Faktor dadurch überlagert wird und der Verkehrswert/Marktwert durch die positiven Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	180.508 EUR
x Sachwertfaktor	1,25
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	225.634 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der Bodenwerte der restlichen Grundstücksbereiche des Bewertungsobjekts und dem Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes - beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 225.634 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Bodenwertanteile der Flurstücke 35/42 und 35/79 sowie die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes (Risikofaktor) berücksichtigt werden.

Bodenwertanteile (Flurstücke 35/42 und 35/79)

Die Bodenwertanteile der Flurstücke 35/42 und 35/79 betragen insgesamt rund **1.300 EUR**²³.

Nicht mögliche Innenbesichtigung

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 ge-

²³ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5, Seite 40 -42

standenen 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 13.350 EUR (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 133.500 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	225.634 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	+ Bodenwertanteile (Flurstücke 35/42, 35/79)	1.300 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-13.350 EUR
=	Sachwert gerundet	213.584 EUR 213.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 213.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 347 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Der vorläufige Vergleichsfaktor (Normwert) beträgt rund 2.350 EUR/m² Wohnfläche.²⁴

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2026	Baujahr	1985
Wohnfläche	120 m ²	Lage (BRW)	150 EUR/m ²
Grundstücksgröße	400 m ²		

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

Wohnfläche (80 m²) = 1,24 Grundstücksgröße (141 m²) = 0,88
 Lage (BRW 235 EUR/m²) = 1,04 Baujahr (1988) = 1,06

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.350 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,24
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,88
x Korrekturfaktor (Lage)	1,04
x Korrekturfaktor (Baujahr)	1,06
= Angepasster Vergleichsfaktor	2.827 EUR/m ²
x Wohnfläche	80 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	226.152 EUR
x Marktanpassung ²⁵	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	226.152 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
+ Bodenwertanteile (Flurstücke 35/42, 35/79)	1.300 EUR
- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-13.350 EUR
= Vergleichswert gerundet	214.102 EUR 214.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 214.000 EUR und liegt 1.000 EUR ($\pm$ rund 0,25 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (213.000 EUR) der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/ objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert sehr nah beieinander liegen.

²⁴ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung des Vergleichsfaktoren – Dashboard

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Vergleichsfaktoren/Reihenhäuser/Doppelhaushälften

²⁵ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Daten am Wertermittlungstichtag nicht erforderlich.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

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

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben werden. Das betrifft insbesondere bzw. ausschließlich den Grundstücksanteil (Blatt 13854, lfd.-Nr. 1 - Flurstück 35/70 = Kfz- Stellplatz).

Blatt 13854 - lfd.-Nr. 1 - Flurstück 35/70

Bei dem Flurstück 35/70 besteht bei einer separaten Betrachtung die Problematik in der dann (rechtlich) nicht mehr ausreichend gesicherten öffentlichen Erschließung (Zuwegung zum öffentlichen Bereich „Hohenwedeler Weg“). Für die rechtliche (dingliche) Sicherung der öffentlichen Erschließung dieses Flurstücks wäre eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) erforderlich, die auf dem Grundstück (Blatt 14910 - lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/79) eingetragen werden müsste. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) lastend auf dem Flurstück 35/79 ist zwar vorhanden, jedoch ist zusätzlich auch eine dingliche (grundbuchrechtliche) Sicherung erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich es für angemessen/sachgerecht, dass für den vorgenannten Umstand nur ein sogenannter „Risikoabschlag“ für das Flurstück 35/70 vorgenommen wird. Dies begründet sich u. a. in dem Umstand, da die Entwicklungsstufe für dieses/n Flurstück / Grundstücksbereich bei einer separaten Bewertung nur als Rohbauland (keine rechtlich gesicherte Erschließung) klassifiziert und das Risiko bezüglich rechtlicher Auswirkungen (Verweigerung der Überfahrt durch die anderen (Mit)Eigentümer des Flurstücks 35/79) als relativ gering eingestuft werden kann. Ich halte daher einen Abschlag in Höhe von 2 Prozent vom vorläufigen marktangepassten Sachwert (225.634 EUR) des Bewertungsobjekts für angemessen.²⁶

Die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer Einzelbetrachtung (Einzelausgebot) ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall somit wie folgt:

Blatt 13854 -Flurstücke 35/70; 35/94	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	225.634 EUR
- Risikoabschlag (2 %)	-4.513 EUR
= Zwischenwert	221.121 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-13.350 EUR
= Sachwert (Verkehrswert/Marktwert – Einzelbetrachtung) gerundet	207.771 EUR 208.000 EUR

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

Blatt 13854 lfd.-Nr. 1 Flurstücke 35/70; 35/94	208.000 EUR
Blatt 13990 lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/42 (Anteil 13/312)	300 EUR
Blatt 14910 lfd.-Nr. 1 Flurstück 35/79 (Anteil 1/14)	1.000 EUR

²⁶ Vgl. Kapitel 4.2.8, Seite 44 – Hier wurde das bebaute Grundstück Blatt 13854 (Flurstücke 35/70 und 35/94) Wohnhaus/Kfz-Stellplatz zu Grunde gelegt.

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (209.300 EUR (208.000 EUR + 300 EUR + 1.000 EUR) als der Verkehrswert/Marktwert die Grundstücke bzw. Anteile bei einer Gesamtbetrachtung (213.000 EUR).

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

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

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der während des Ortstermins gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt durch einen Miteigentümer und Familienangehörige 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 (Annahme) und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ (Kategorie E - F, 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.²⁷

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 02.02.2026 bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Altablagerungen/Altstandorte. Die Grundstücke (Flurstücke) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 11.12.2025, sind auf den Grundstücken (Flurstücken) des Bewertungsobjekts insgesamt 3 Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. In Bezug auf den Umfang und den Inhalt der Baulasten verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2. Seite 14/15 des vorliegenden Gutachtens.

²⁷ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 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, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Abstellplatz sowie Anteile (13/312tel und 1/14tel) an zwei Grundstücken (Grün-/ Verkehrsflächen) - 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 bzw. die Bodenwertanteile der Grundstücke/-Grundstücksteile des Bewertungsobjekts wurde/n mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes 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, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem Kfz-Abstellplatz, sowie Anteile (13/312tel und 1/14tel) an zwei Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen), gelegen in der Straße „Hohenwedeler Weg“ 83 in 21682 Stade, zum Wertermittlungstichtag 08. Januar 2026 mit rund

213.000 EUR

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

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

Blatt 13854	lfd.-Nr. 1	Flurstücke 35/70; 35/94	208.000 EUR
Blatt 13990	lfd.-Nr. 1	Flurstück 35/42 (Anteil 13/312)	100 EUR
Blatt 14910	lfd.-Nr. 1	Flurstück 35/79 (Anteil 1/14)	1.000 EUR

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Blatt 13854 lfd.-Nr. 5	Nießbrauch	0 EUR
Blatt 13990 lfd.-Nr. 16	Nießbrauch	0 EUR
lfd.-Nr. 23	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
Blatt 14910 lfd.-Nr. 15	Nießbrauch	0 EUR
lfd.-Nr. 22	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 23. März 2026



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikat-Nr.: DIA-IB-109
Recognised European Valuer - REV - TEGoVA