

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 Agathenb
Tel.: 04141/
Fax: 04141/
Mobil: 0176/2003000
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

18

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: Grundstücke bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem
Nebengebäude (Unterstand/Abstellbereich)

Adresse: Schwagerstraße 25
21706 Drochtersen

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 19/25

Auftrags-Nr.: 25/091

Tag der Gutachtenerstellung: 29. November 2025

Wertermittlungstichtag: 28. Oktober 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 264.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/In / Auftragsinhalt	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage	7
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung	20
3.3.2.1 Flächenermittlung	20
3.3.2.2 Zeichnungen	23
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderung	35
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	38
4.2.5 Bodenwert	38
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	39
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	42
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	43
5 Fragen des Gerichts	46
6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	47

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 49 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Unterstand/Abstellbereich)
Aufteilung	Kellergeschoss: Hobbyraum, Kellerraum, Heizung, Öltank, Vorraum Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flur/Diele Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC, Flur/Vorraum
Lage	Schwagerstraße 25, 21706 Drochtersen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht - 71 K 19/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	28. Oktober 2025
Abschluss der Recherchen	28. November 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1962 / 1980
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 25 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 260 m ²
Wohnfläche	rund 127 m ²
Nutzfläche	rund 84 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	4 Stück
Grundstücksgröße/n - gesamt	552 m ²
Lfd.-Nr. 1	Flurstück 101/3 395 m ²
Lfd.-Nr. 2	Flurstück 101/5 157 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	519.271 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,357
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	185.380 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	59.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	259.380 EUR
Sachwertfaktor	1,02
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	264.568 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 264.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 250.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	1.969 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 264.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 101/3	rund 235.000 EUR
lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 101/5	rund 25.500 EUR

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

lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	-------

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich (grundbuchrechtlich) um zwei Grundstücke (bestehend aus zwei Flurstücken), gelegen in der „Schwagerstraße“ 25 in 21702 Drochtersen, die mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Unterstand/ Abstellbereich) bebaut sind.

Das Wohngebäude (Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss bzw. Keller- und Erdgeschoss) wurde ursprünglich 1962 errichtet, 1972 bzw. 1976 erweitert und danach im Laufe der Zeit teilweise modernisiert. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer 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, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handelt.

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 19/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 02. September 2025
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 28. Oktober 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Miteigentümerin und Familienangehörige
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28. November 2025 abgeschlossen.

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.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Drochtersen - Blatt: 2422

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.....	2	3
	Gemarkung.....	Drochtersen	Drochtersen
	Flur	7	7
	Flurstück/e- Nr.....	101/3	101/5
	Wirtschaftsart	Gebäude-/Freifläche	Gebäude-/Freifläche
	Lage.....	Schwagerstr. 25	Schwagerstraße
	Größe	395 m ²	157 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk 71 K 19/25

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug (03.09.2025)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch (12.09.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (24.09.2025)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (16.09.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baukastenverzeichnis des Landkreises Stade (15.09.2025)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Gemeinde Drochtersen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (22.09.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 14/15

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, 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.

² Mit Inkrafttreten (19.06.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

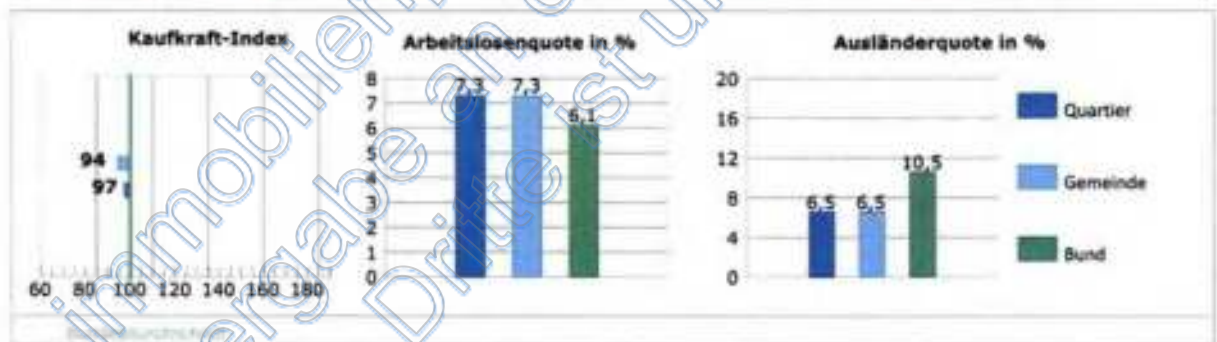
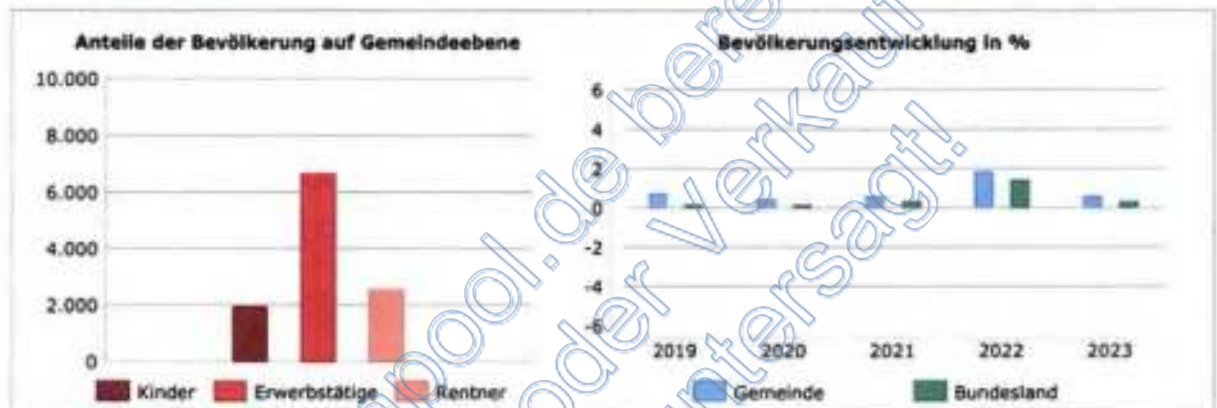
Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (150,5 km) Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Glückstadt, Stadt (7,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.138	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.801
Haushalte (Gemeinde)	5.815	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.652



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die obige Lageeinschätzung wird aus Informationen über den Zustand und -modernisierung.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum rund 73 km
 - Hannover rund 196 km
 - Bremen rund 102 km
 - Stade rund 18 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (16,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Glückstadt (8,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (40,2 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (HAM) (41,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)**

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Bewertung zum Preisverhältnis der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die im folgenden Diagramm angezeigten Werte sind nur eine grobe Orientierungshilfe.

**Allgemeines zur Gemeinde Drochtersen**

Die Gemeinde Drochtersen mit seinen rund 11.000 Einwohnern ist ein Kommunalverband im Nordwesten von Niedersachsen im Landkreis Stade, entstanden 1972 durch den Zusammenschluss der früheren Gemeinden **Drochtersen**, Assel, Dornbusch, der Insel Krautsand sowie Hüll und umfasst bis auf das zu Stade gehörige Bützfleth große Teile Südkehdingens. Sitz der Verwaltung ist in Drochtersen.

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Drochtersen wird durch kleinere mittelständische Unternehmen, dem Tourismus und überwiegend durch die Landwirtschaft / Obstanbau geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Gemeinde Drochtersen bis zum Jahr 2030 als stabile Gemeinde in ländlichen Regionen (Demografiety 4) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Drochtersen

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Schwagerstraße“, im nördlichen Bereich von Drochtersen. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser geprägt. Die Entfernung zum Orts- / Gemeindezentrum von Drochtersen beträgt rund 300 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Schwagerstraße 25
Drochtersen



28.1 f 2025 | 03856165 | © OpenStreetMap Contributors

© an-geo 2025

Parkplätze

Auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage und rund 3 Kfz-Möglichkeiten. Im öffentlichen Straßenraum (Schwagerstraße) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind Drochtersen und weitläufiger in Stade (18 km) ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der „Schwagerstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohn-/ Siedlungsgebiets mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohnbebauung im nördlichen Randbereich von Drochtersen
- Ländliche geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- Wertrelevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/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 / Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Drochtersen
Gemarkung: Drochtersen
Flur: 7 Flurstück: 101/3

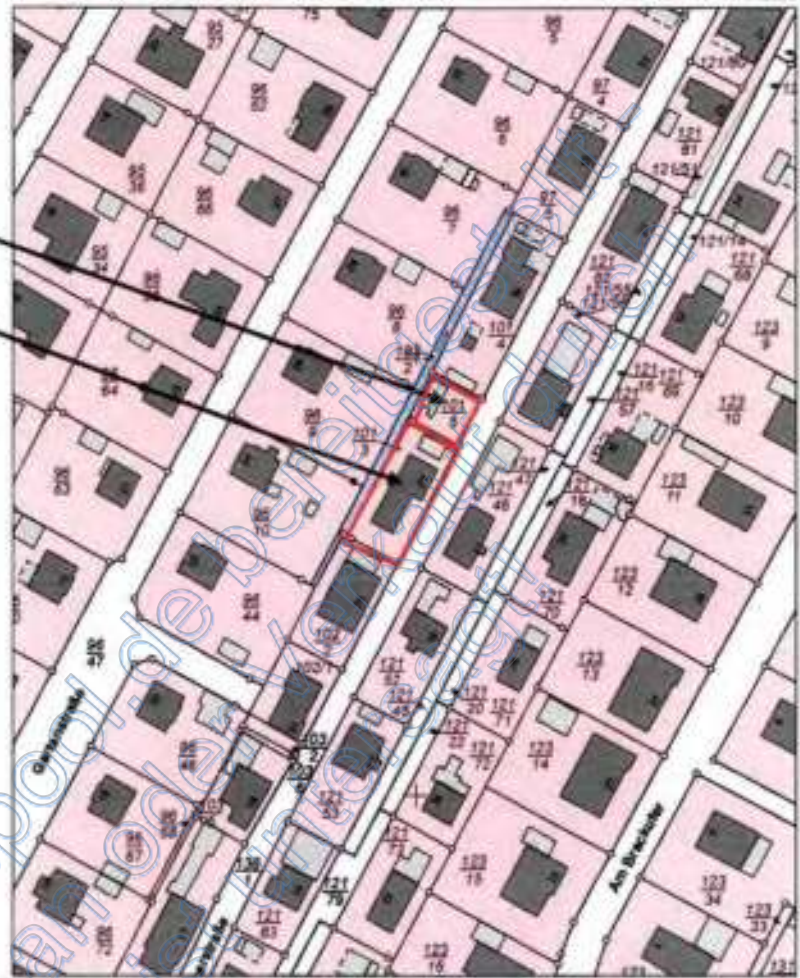
Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am: 13.06.2025
Aktualität der Daten: 16.06.2025

Grundstücke des Bewertungsobjekts

Flurstück 101/5

Flurstück 101/3



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oberndorf - Katasteramt Stade
Am Sande 4b
21852 Stade

Bearbeitet durch:
Landesamt für Geoinformation
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4 b
21852 Stade



Datum: 2024-10/9-2025

© 2025

Bei einer Verletzung für zivilrechtliche Zwecke oder einer öffentlichen Ver-
öffentlichung der Inhalte und Nutzungsbedingungen (LUG) zu beachten: ggf. sind erforderliche Freigabegenehmigungen und
sonstige Genehmigungen einzuholen.

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 552 m² - gesamt Lfd.-Nr. 2 Flurstück 101/3 = 395 m²
Lfd.-Nr. 3 Flurstück 101/5 = 157 m²

Zuschnitt regelmäßig / rechteckig

Topographie eben

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 24.09.2025, bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Verdachtsmomente. Die Grundstücke (Flurstücke) sind nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

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

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Rückstau hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist, nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Hinweis: In rund 200 Meter Entfernung (Luftlinie), beginnt das Deichschutzgebiet des Flusses „Elbe“. Gemäß den durchgeführten Recherchen (Hochwasser-/Überschwemmungskarten des Landes Niedersachsen) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/Hochwassergefahren für den Bereich des Bewertungsobjekts

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten „unbeplanten“ Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drochtersen ist der Bereich des Bewertungsobjekts als „Mischgebiet“ (M) dargestellt.

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, waren folgende/r Genehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 736/62 vom 25.05.1962 – Errichtung eines Wohnhauses mit Nachtrag
- Nr. 1762/65 vom 06.07.1965 – Errichtung einer Garage
- Nr. 671-1364/72 vom 16.05.1972 – Anbau einer Veranda
- Nr. 671-1693 vom 15.07.1976 – Neubau eines Schlaf- und Badezimmers mit Nachtrag

Für folgende bauliche Anlagen befanden sich keine Unterlagen in der Bauakte:

- Nebengebäude (ehemalige Scheune auf dem Flurstück 101/5)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts befindlichen Gebäude/ baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 15.09.2025, sind auf den Grundstücken/Flurstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Ich gehe davon aus, dass auch zugunsten der Grundstücke/Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

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

Barrierefreiheit

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Gemeindeverwaltung Drochtersen vom 22.09.2025 sind/waren am Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird vorausgesetzt, dass an dem Wertermittlungstichtag auch keine anderen Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 03.09.2025, unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 13.06.2025 eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Erschließung

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen jeweils direkt an den öffentlichen Bereich („Schwagerstraße“) an und werden verkehrstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße erfolgt.

Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können (unter einer Gesamtbeurteilung) wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 2	Flurstück 101/3 = Baureifes Land ⁴ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 3	Flurstück 101/5 = Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1963 erbaut, 1972 und 1976 erweitert und im Laufe der Zeit modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

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.

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

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

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

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis (§§ 79 ff GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres (1962), der Erweiterungen (1972/1976), der Bauweise, den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und dem Allgemeinzustand, kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „normales/durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie E – F, Skala A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Die Nutzung erfolgte durch die Eigentümer selbst.

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, bei einer Gesamtbetrachtung nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁵ 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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstücke/Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1963 - ursprüngliches Baujahr des Wohngebäudes • 1972/75 - Erweiterung des Wohngebäudes • 1965 - Errichtung der Garage
Wohneinheiten/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise („Hoch“-Keller-, Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss), Anbau – Keller-/Erdgeschoss) • Fundamente/Sohle aus Beton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein-/zweischaliges Außenmauerwerk (Innenmauerwerk/Luftsicht/Verblendmauerwerk), teilweise mit Faserzementplattenverkleidung (Giebel DG) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG/DG) in Massivausführung mit Oberaufbau, über dem DG in Holzbalkenkonstruktion • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Schleppehdachgaube (rückwärtig), Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoff- oder Stahl-Zink-Ausführung, Erweiterung mit Flachdachkonstruktion und Bitumenbahnabdichtung • Massiver Schornsteinzug • Garage in Massivbauweise (Fassade in Sichtmauerwerk), massives Pultdach • Nebengebäude (Unterstand/Abstellbereich) in Massiv-/Holzständerbauweise
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung/Zufahrt, etc. gepflastert (Verbundpflasterung, großformatig) • Überdachung im Eingangsbereich • Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung mit massiver Aufmauerung, Sichtschutzwände, Treppenstufen (Naturstein) • Entwässerungsgraben (rückwärtig)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-/Straßenansicht I



Vorder-/Straßenansicht II



Eingangsbereich (straßenseitig)



Rückwärtige Ansicht



Garage



Garage (rückwärtig)



Nebengebäude (Flurstück 101/5)



Nebengebäude



Terrasse (Erweiterung)



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Öffentlicher Straßenbereich (Schwagerstraße)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • KG: verputzt, gestrichen, teilweise mit Fliesen-Belag • EG: tapeziert / gestrichen, Küche / Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest • DG: tapeziert / gestrichen, sanitärer Bereich gefliest
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Rohdecke gestrichen • EG: verkleidet/verputzt / tapeziert / gestrichen • DG: verkleidet/verputzt / tapeziert / gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Fliesen- oder Roh-Belag • EG: Fliesen-, Parkett- oder Laminat-Belag • DG: Laminat- oder Fliesen-Belag • SPB: Roh-Holz-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • KG/EG: offene Holz-(Not)Treppe • EG/DG: geschlossene, angewinkelte Holz-Wangentreppe • DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Metall- oder Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zwei- bzw. Mehrscheibenverglasung (1976-2018), teilweise Außenrollläden (manuell), teilweise Schiebeelement
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Metallrahmenkonstruktion mit Seitenteil mit Glasfüllung, einflügelige Nebeneingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profulfüllung • beschichtete oder gestrichene Innentüren mit Umfassungszargen, im Kellergeschoss Holz-Klappen-Türen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • EG: wandhängendes WC, Waschbecken wandhängendes WC, Badewanne, Duschwanne, Waschbecken • DG: wandhängendes WC, Duschwanne mit Abtrennung, Badewanne, Waschbecken, Handtuch-Heizkörper
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Ölzentralheizung mit kellergeschweißter Metalltank (6.300 Liter) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung (Speicher) • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen (Kippsicherungen) / Unterverteilung mit Zähleranlage • Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • Festbrennstoffofen (Kaminofen) mit Edelstahlaußenschornstein • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäudebereiche (Wohnhaus/Garage/Nebengebäude) können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch die (Mit)Eigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Die Gebäude (Wohnhaus/Garage/Nebengebäude) bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, unter Berücksichtigung der/s ursprünglichen Baujahre/s, in einem normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den wesentlichen Belangen durchgeführt. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden, die über das Übliche bei vergleichbaren Bestandsobjekten hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden.

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

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

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 den Gebäuden/ baulichen Anlagen sowie auf dem/n Grundstück/en befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt/entsorgt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung des Landkreises Stade entnommen bzw. durch den Unterzeichner auf Grundlage der Unterlagen ermittelt, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte bzw. die durch den Unterzeichner aufgrund der Feststellungen während des Ortstermins angefertigt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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

3.3.2.1 Flächenermittlung

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	• Kellerraum		10,41 m ²
	• Vorraum		13,06 m ²
	• Öltanks		8,32 m ²
	• Heizung/HWR		17,89 m ²
	• Hobbyraum		34,15 m ²
			rund 84 m ²
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	33,16 m ²	
	• Küche	8,73 m ²	
	• Zimmer	17,60 m ²	
	• Bad/WC	10,25 m ²	rund 83 m ²
	• WC	1,24 m ²	
	• Flur	7,86 m ²	
	• Diele	3,93 m ²	
Dachgeschoss	• Schlafzimmer	19,46 m ²	
	• Zimmer	8,73 m ²	
	• Flur/Vorraum	6,30 m ²	rund 44 m ²
	• Bad/WC	9,93 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 127 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 84 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 127 m² und die Nutzfläche rund 84 m². Es wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt. Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

Die Nutzfläche der Garage beträgt rund 17 m² und des Nebengebäudes rund 52 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

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

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

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell 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:⁶

⁶ 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 Drempeelhöhe.

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

Kellergeschoss:	ca.	110 m ²
Erdgeschoss:	ca.	110 m ²
Dachgeschoss:	ca.	60 m ²
gesamt	ca.	280 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 280 m².

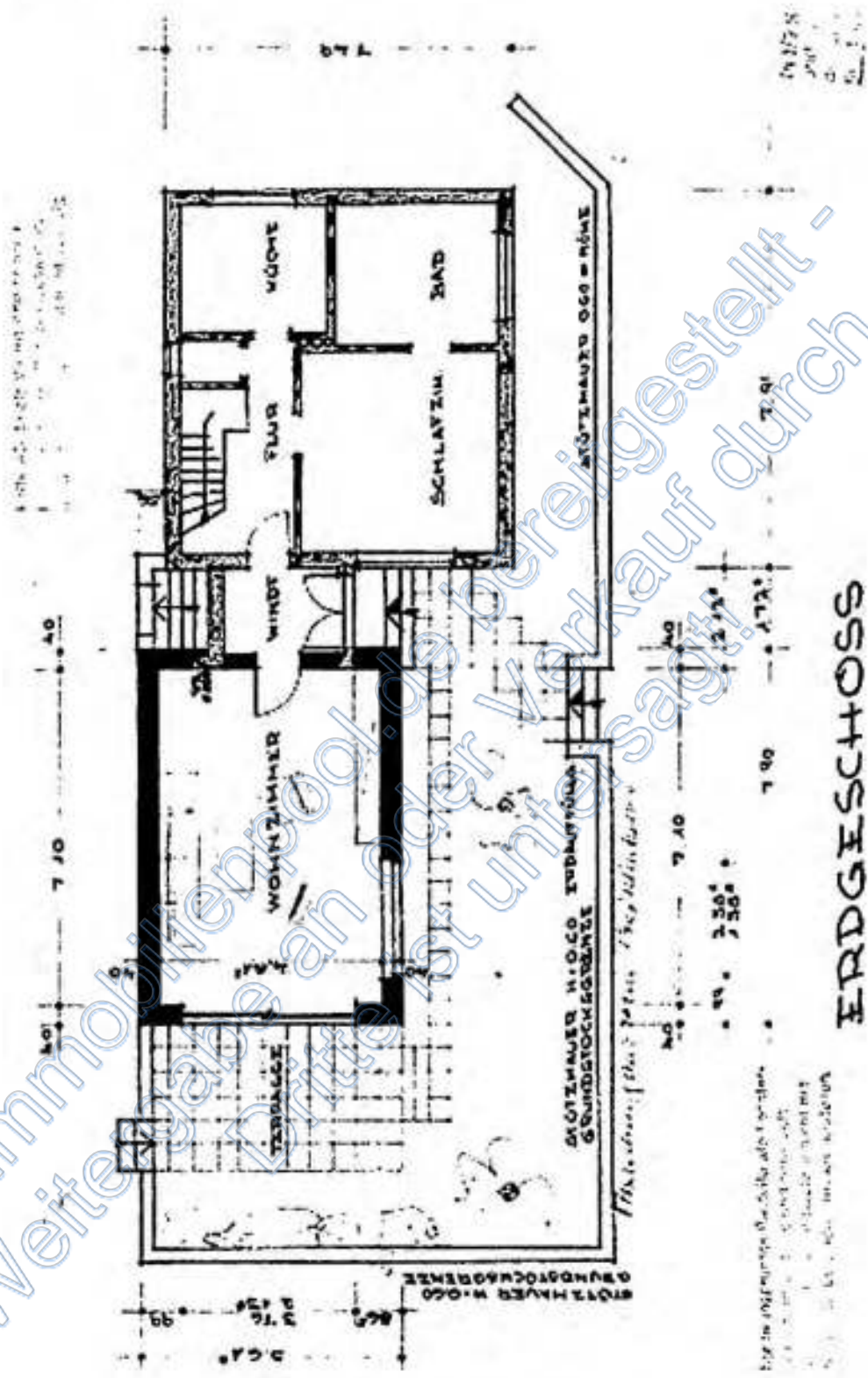
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile/bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Dachgaube und der Kaminofen mit Edelstahlaußenschornstein berücksichtigt werden.
- Für die Garage und das Nebengebäude erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche/n (BGF) betragen rund 21 m² (Garage) und rund 61 m² (Nebengebäude).

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig – beide Grundstücke)

Bebaute Fläche: 164 m² (nur Gebäude/bauliche Anlagen, ohne Befestigungen)
 Grundflächenzahl: 0,30
 Geschossflächenzahl: 0,40

Grundriss Erdgeschoss

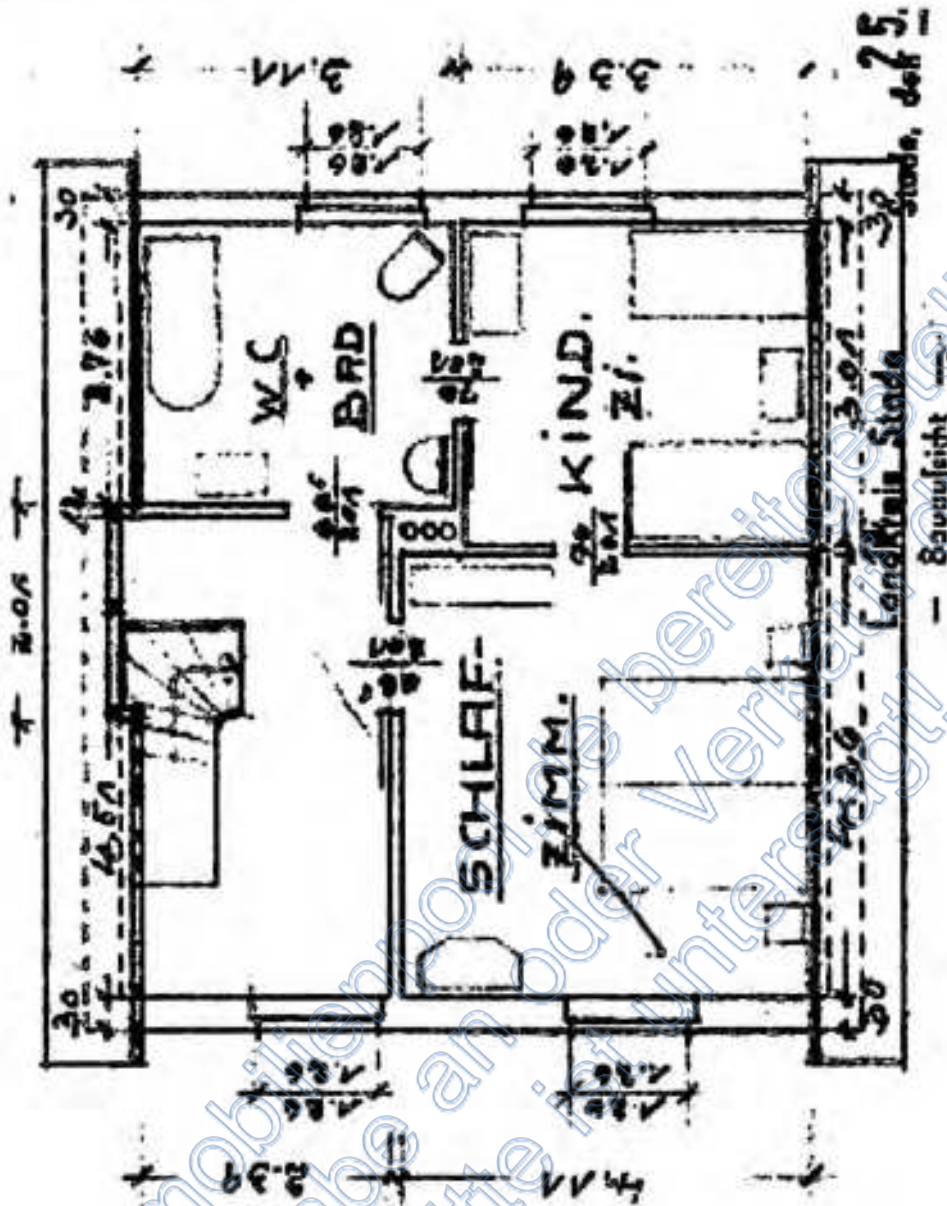


ERDGESCHOSS

(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

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

Grundriss Dachgeschoss



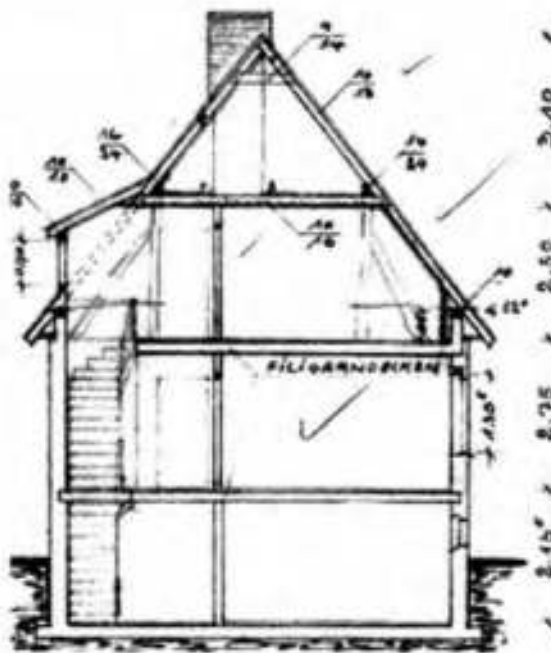
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Uraufsichtlich ge

Uraufsichtlich ge
Auftraggeber
+ DACHGESCHOSS

Von immobilienprofi.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauft
Dritte ist untersagt!

Schnitt/e



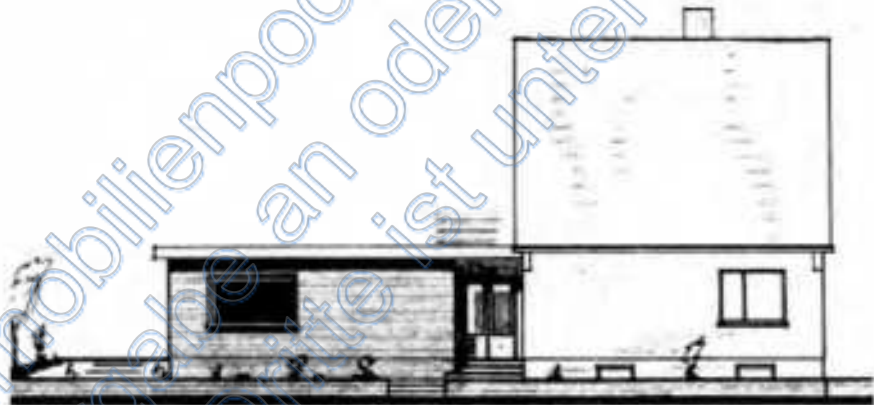
ØVERSCHNITT

Ansichten



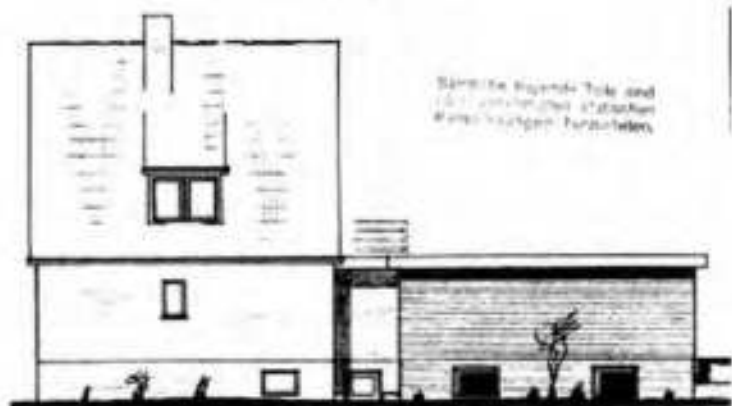
QUERSCHNITT

Straßenansicht



SÜDOST - ANSICHT

Rückwärtige Ansicht



NORDWEST - ANSICHT.

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

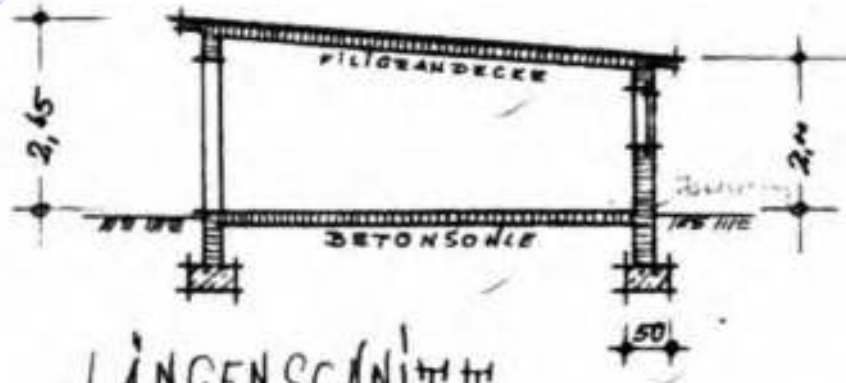
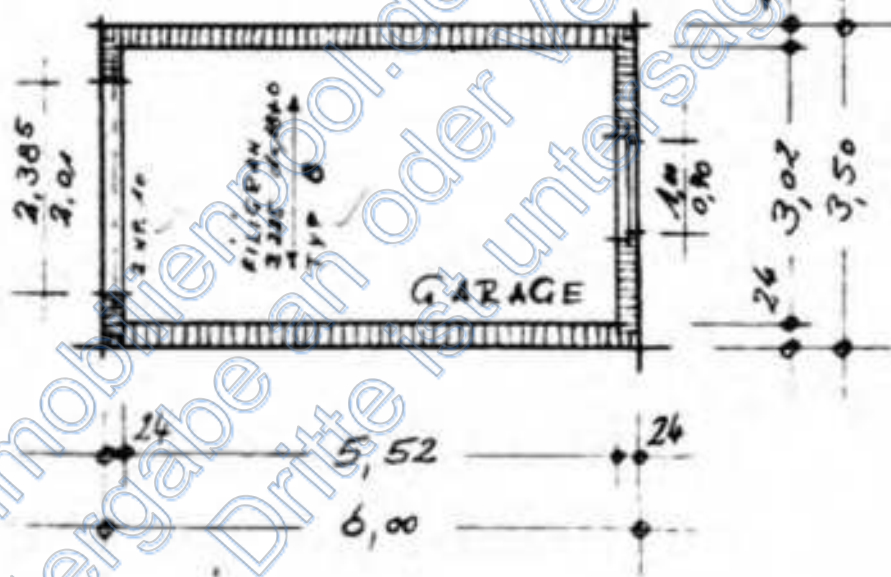
Seitliche Ansichten

00



SÜDWEST - ANSICHT

Garage



LÄNGENSCHNITT

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich (grundbuchrechtlich) um zwei Grundstücke (bestehend aus zwei Flurstücken), gelegen in der „Schwagerstraße“ 25 in 21702 Drochtersen, die mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Unterstand/ Abstellbereich) bebaut sind.

Das Wohngebäude (Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss bzw. Keller- und Erdgeschoss) wurde ursprünglich 1962 errichtet, 1972 bzw. 1976 erweitert und danach im Laufe der Zeit teilweise modernisiert. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer und Familienangehörige selbst genutzt.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en, Größe/n, Ausstattung/en, etc.) entsprechen, überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehendes Einfamilienwohnhaus).

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

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im ländlichen Bereich des Landkreises Stade – Gemeinde Drochtersen, einschl. den angrenzenden Gemeinden - von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, auch wenn die Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen Preis-/Wertniveau) als volatil eingestuft werden muss und weiterhin Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude bestehen (Risikofaktor).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichsverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichsverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichsverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität^f kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		0,8	0,2		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert- Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
Kostenkennwert- Typ 1.03	705 EUR/m ²	785 EUR/m ²	900 EUR/m ²	1.085 EUR/m ²	1.360 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	133 EUR/m ²	0,50
Fenster und Außentüren	11 %	95 EUR/m ²	0,34
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	83 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	842 EUR/m²	2,95

Gebäudetyp 1.03

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	201 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	143 EUR/m ²	0,50
Fenster und Außentüren	11 %	103 EUR/m ²	0,34
Innenwände und -türen	11 %	93 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	99 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	45 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	89 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	81 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	54 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	908 EUR/m²	2,95

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund $(842 \text{ EUR/m}^2 \times 64 \%) + (908 \text{ EUR/m}^2 \times 36 \%) = 866 \text{ EUR/m}^2$.

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (1 WE) bedarf keiner Anpassung
- Der Regionalfaktor (§36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen⁹ beträgt einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt

⁹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)⁹ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 10/2025 = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	866 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.631 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	280 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	456.832 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Festbrennstoffofen mit Edelstahlaußenschornstein 8.000 EUR
- Gaube 7.900 EUR
- gesamt 15.900 EUR

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

Garage / Nebengebäude

Die Herstellungskosten der Garage und des Nebengebäudes werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweisen und den Ausstattungsmerkmalen halte ich vorläufige Kostenkennwerte in Höhe von rund 450 EUR/m² BGF für die Garage und rund 300 EUR/m² BGF für das Nebengebäude als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage und das Nebengebäude:

	Garage	Nebengebäude
Ausgangswert	450 EUR/m ²	250 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,884	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	848 EUR/m ²	471 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	21 m ²	61 m ²
= Herstellungskosten	17.808 EUR	28.731 EUR

Die Herstellungskosten der Garage und des Nebengebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 17.808 EUR (Garage) und rund 28.731 EUR (Nebengebäude).

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

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	456.832 EUR
+ Besondere Bauteile	15.900 EUR
+ Herstellungskosten der Garage	17.808 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	28.731 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	519.271 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 519.271 EUR.

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

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 1963, Anbau/Erweiterung 1972/76) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Wohngebäude ursprünglich 1963 errichtet und 1972/76 erweitert. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹¹:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf **rund 25 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV / Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 6 Modernisierungspunkte) gewählt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 25 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1980.

GND: 70 Jahre - RND: 25 Jahre = Alter: 45 Jahre

2025 - 45 = 1980 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹²

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

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

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

In diesem Zusammenhang weise ich ausdrücklich darauf hin, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 25 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,357, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 64,3 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	519.271 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,357
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	185.380 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 185.380 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 11.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird zum Wertermittlungsstichtag mit rund 15.000 EUR angenommen.

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. Das Bewertungsobjekt besteht grundbuchrechtlich aus einem Grundstück (Flurstück) und unterteilt sich in verschiedene Nutzungsarten und Entwicklungszustände. 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:

lfd.-Nr. 2	Flurstück 101/3	395 m ²
lfd.-Nr. 3	Flurstück 101/5	157 m ²

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 105 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 700 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 700 m², Grundstücke des Bewertungsobjekts = 552 m² - unter einer Gesamtbetrachtung), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹³ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
552 m ²	1,03
700 m ²	1,01

Der auf die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$105 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,03}{1,01} = 107 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Bodenrichtwert/Ausgangswert für die Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 107 EUR/m². Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt (Gesamtbetrachtung):

Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert	107 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	552 m ²	
= Bodenwert	59.064 EUR	
gerundet		59.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung einer Gesamtbetrachtung, beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 59.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	519.271 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,357
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	185.380 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	59.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	259.380 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 259.380 EUR.

¹³ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 - Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

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 Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 259.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 105 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,02 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 2 Prozent des vorläufigen Sachwerts, bei einer Standardabweichung von $\pm 0,08$)¹⁴.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ländlich geprägtes Gebiet. Der Immobilienmarkt innerhalb der Gemeinde Drochtersen, einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, muss am Wertermittlungstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Zusätzlich bildet die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen an Gebäude bzw. Austauschpflicht von Wärmegewinnungsanlagen (Heizung)“) einen Risikofaktor. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Zeitgemäße Gebäudeausstattung

negativ:

- Grundstückskonzeption (schmales Grundstück mit einem relativ geringen Gartenanteil)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall der durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Sachwertfaktor in Höhe von **1,02** (Marktanpassungszuschlag 2 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung sich die relevanten Einflussfaktoren (positiv/negativen) neutralisieren und somit der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch die Faktoren gleichermaßen geprägt wird.

¹⁴vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	259.380 EUR
x Sachwertfaktor	1,02
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	264.568 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 264.568 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	264.568 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Sachwert gerundet	264.568 EUR 264.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 264.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt (indirekte Vergleichswertermittlung). Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 833 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 76 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1977) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.715 EUR/m² Wohnfläche.¹⁵

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²	Lage (BRW)	350 EUR/m ²
Grundstücksgröße	800 m ²		

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

$$\text{Wohnfläche (127 m}^2\text{)} \dots\dots\dots = 1,04 \quad \text{Grundstücksgröße (552 m}^2\text{)} \dots\dots\dots = 0,92$$

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender indirekte Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.715 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,04
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,92
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.641 EUR/m ²
x Wohnfläche	127 m ²
= Zwischenwert	208.396 EUR
x Korrekturfaktor pauschal (Gebäudekonzeption/Besondere Bauteile)	1,20
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	250.075 EUR
x Markt Anpassung ¹⁶	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	250.075 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Vergleichswert gerundet	250.075 EUR 250.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 250.000 EUR und liegt rund 14.000 EUR (\pm rund 5,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (264.000 EUR).

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

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2025

¹⁶ Eine zusätzliche Markt Anpassung ist aufgrund der Marktentwicklung (Datenerhebung/Wertermittlungsstichtag) nicht erforderlich.

4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Allgemeine Vorbemerkung

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. Dies betrifft sowohl das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück (lfd.-Nr. 2, Flurstück 101/3), als auch das Grundstück (Flurstück 101/5 = lfd.-Nr. 3). Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte, zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

lfd.-Nr. 2 Flurstück 101/3

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung des Grundstücks (Flurstück 101/3, lfd.-Nr. 2) – bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage, darf einerseits der Bodenwert des Flurstücks 101/5 und andererseits das darauf befindliche Nebengebäude nicht berücksichtigt werden. Analog zu der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung, ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 101/3 (lfd.-Nr. 2) bei einer Einzelbetrachtung:

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	490.540 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,357
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	175.122 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert ¹⁷	43.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	232.622 EUR
x Sachwertfaktor ¹⁸	1,01
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	234.948 EUR
+ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
→ Sachwert gerundet	234.948 EUR 235.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstück (Flurstück 101/3 – lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) rund 235.000 EUR.

¹⁷ Ergibt sich auf Grundlage der Grundstücksgröße (395 m²) und dem angepassten Bodenrichtwert (110 EUR/m²)

¹⁸ Ergibt auf Grundlage des vorläufigen Sachwerts und der relevanten Einflussfaktoren (Vgl. Seite 42)

Lfd.-Nr. 3 Flurstück 101/5

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts handelt es sich bei dem mit dem Nebengebäude bebauten Grundstück (Flurstück 101/5 = lfd.-Nr. 3) in Bezug auf die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität, aufgrund der Grundstücksgröße um sogenanntes Rohbauland¹⁹ (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Für Rohbauflächen wurden seitens des örtlichen Gutachterausschusses keine expliziten Bodenrichtwerte ermittelt/abgeleitet, da derartige Flächen i. d. R. von den Kommunen oder Bauträgern als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbareren Verkehrs- und/oder Grünlandflächen) angekauft werden. Die Preise für derartige Flächen hängen vor allem von den individuellen Rahmenbedingungen, dem örtlichen Baulandpreisniveau, etc. ab. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt. Der für den Landkreis Stade zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Auswertungen für Bauerwartungsland und Rohbauland veröffentlicht, wonach Bereich in der Regionaldirektion Otterndorf (Elbe-Weser-Dreieck mit dem Landkreis Stade) das gezahlte Preisniveau u. a. für Rohbauland zwischen 6 und 79 EUR/m², bei einem Medianwert in Höhe von 22 EUR/m² beträgt.²⁰ Der prozentuale Wertanteil beträgt rund 22 Prozent (Median). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größe des Teilbereichs, Bodenrichtwertniveau (baureifes Land), der Lage insgesamt, etc.), halte ich einen Ansatz von rund **75 EUR/m²** (entspricht rund 71 Prozent des Werts für baureifes Land = Bodenrichtwert = 105 EUR/m²) für angemessen.

Somit ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 101/5 (lfd.-Nr. 3) bei einer separaten Betrachtungsweise:

Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses		
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26.731 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,357
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	10.261 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5.000 EUR
+	Bodenwert ²¹	11.775 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	27.036 EUR
x	Sachwertfaktor ²²	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	25.684 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Sachwert gerundet	25.684 EUR 25.500 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der (fiktive) Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Flurstück 101/5 – lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses) rund **25.500 EUR**.

¹⁹ Rohbauland (§ 3 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.

²⁰ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025 – zusätzliche Auswertungen für den Landkreis Stade (Seite 26)

²¹ Ergibt sich auf Grundlage der Grundstücksgröße (157 m²) und dem angepassten Ausgangswert (75 EUR/m²) = 11.775

²² Pauschaler Ansatz

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 101/3	235.000 EUR
lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 101/5	25.500 EUR

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (260.500 EUR (235.000 EUR + 25.500 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke unter einer Gesamtbetrachtung (264.000 EUR). Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden bzw. gegeben sind.

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

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Die Nutzung erfolgte durch die Eigentümer selbst.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

d) 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.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis (§§ 79 ff GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres (1962), den Erweiterungen (1972/1976), der Bauweise, den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und dem Allgemeinzustand, kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „normales/durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie E – F, Skala A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²³

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.09.2025 bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Altablagerungen/Altstandorte. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 15.09.2025, sind auf den Grund-/Flurstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²³ 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 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 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 - Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Unterstand/ Abstellbereich) - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichsverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Nebengebäude (Unterstand/ Abstellbereich) - gelegen in der Straße „Schwagerstraße“ 25 in 21706 Drochtersen, zum Wertermittlungstichtag 28. Oktober 2025 mit rund

264.000 EUR

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

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

lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 101/3	rund 235.000 EUR
lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 101/5	rund 25.500 EUR

