

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!**

Einsichts exemplar

Torsten Reschke (REV)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-108



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21884 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Wohngebäude
(Doppelhaushälfte) und einem Kfz-Unterstand

Adresse: Ritscher Hafenstraße 5
21706 Drochtersen/Assel

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 2/25

Auftrags-Nr.: 25/054

Tag der Gutachtenerstellung: 21. August 2025

Wertermittlungstichtag: 10. Juli 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 126.000 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	18
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	18
3.3.2 Gebäudeaufteilung	23
3.4 Beurteilung	30
4 Wertermittlung	31
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2 Sachwertermittlung	32
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
4.2.2 Alterswertminderung	37
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	39
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	40
4.2.5 Bodenwert	40
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	41
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	42
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	43
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	43
4.2.10 Sachwert	43
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	44
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts	45
5 Fragen des Gerichts	47
6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	48

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 50 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 8 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und einem Kfz-Unterstand
Aufteilung	Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Heizung/HWR, Öltanks Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Küche, Flur, Bad, Diele, Dachterrasse Dachgeschoss: 4 Zimmer, Dusche/WC, Flur
Lage	Ritscher Hafenstraße 5, 21706 Drochtersen/Assel
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 2/25

Bewertungsrelevante Stichtage		
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung		10. Juli 2025
Abschluss der Recherchen		19. August 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale		
Art des Gebäudes		Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr		1912 / 1971
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer		70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)		rund 273 m ²
Wohnfläche		rund 143 m ²
Nutzfläche		rund 63 m ²
Anzahl der Zimmer		7 Stück
Kfz-Abstellplätze (Carport/Kfz-Unterstand)		3 Stück
Grundstücksgröße/n - gesamt		728 m ²
Lfd.-Nr. 1	Flurstück 55/5	401 m ²
Lfd.-Nr. 2	Flurstück 50/2	327 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.771 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,229
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.684 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	30.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	147.684 EUR
Sachwertfaktor	1,02
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	150.638 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-24.000 EUR
Sachwert	rund 126.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert		rund 114.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	- unbelastet	968 EUR/m ²
	- belastet	800 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 126.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 55/5	rund 116.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 50/2	rund 7.000 EUR

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

lfd.-Nr. 2	beschränkt persönliche Dienstbarkeit	0 EUR
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 „Ritscher Hafenstraße“ 5 in 21702 Drochtersen/Assel, das mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und einem Kfz-Unterstand (3 Stellplätze) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1912 errichtet, 1962 erweitert und danach im Laufe der Zeit zu einem Wohngebäude mit zwei Doppelhaushälften geteilt. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den (Mit)Eigentümer und Familienangehörige selbst genutzt, für einen Teilbereich (DG) bestand ein Mietvertrag.

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

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 2/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 21. Mai 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• 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 10. Juli 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Miteigentümer
- Ein Familienangehöriger
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 10. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 19. August 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 Assel

- Blatt: 2025

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.....	1	2
Gemarkung.....	Assel	Assel
Flur	15	15
Flurstück/e- Nr.....	55/5	50/2
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	
Lage.....	Ritscher Hafenstraße 5	
Größe	401 m ²	327 m ²

Abt. I (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹

lfd.-Nr. 2 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)
lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk 71 K 2/25

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug (19.05.2025)
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung (Abt. II des Grundbuchs) bei Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (25.06.2025)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch (20.06.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (26.06.2025)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (25.06.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (02.05.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Gemeinde Drochtersen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (07.07.2025)
- 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.)
- Unterlagen (Wertermittlung) die durch das Gericht übermittelt wurden
- 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/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- 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 Zwangsverwaltung, 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 (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

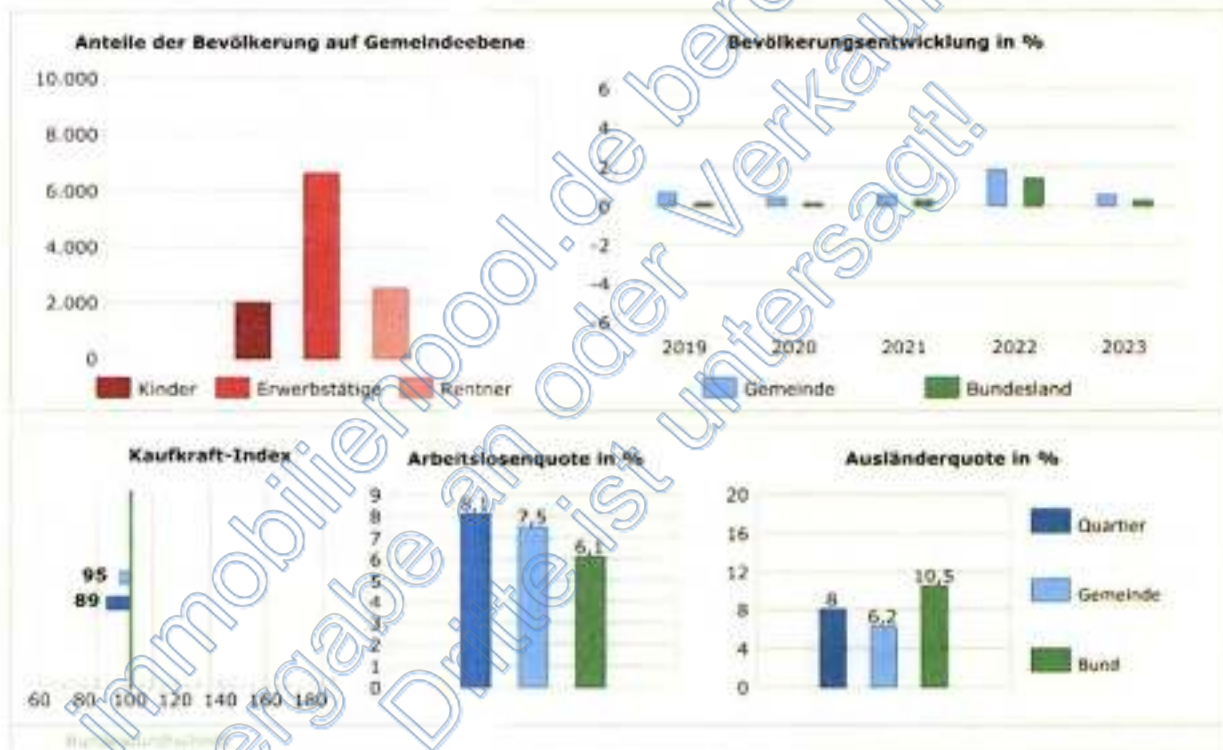
Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (148,7 km) Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Glückstadt, Stadt (9,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	11.086	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.975
Haushalte (Gemeinde)	5.859	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.474



MAKROLAGE - SCHÄTZUNG DER OBJEKTSADRESSE - B - (EINFACH)

Die Makrolage-Schätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die primäre Lageerschätzung wird aus Indizes von Immobilien und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum ca. 71 km
 - Bremen ca. 103 km
 - Stade ca. 16 km
 - Drochtersen ca. 3 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnananschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (14,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hammah (10,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (37,9 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (39,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Drochtersen, Busch (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Arzt	(1,4 km)
Kindertagesstätte	(9,9 km)
Kindergarten	(10,3 km)
Apotheke	(2,5 km)
Life-Discounter	(2,1 km)
Post	(11,4 km)
Freizeitgarten	(0,4 km)
Grundschule	(10,9 km)
Kindergarten	(10,6 km)
Grundschule	(11,1 km)
Kinderschule	(10,8 km)
Gymnasium	(10,6 km)
Hochschule	(24,5 km)
DB-Bahnhof	(10,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG NEU ODER ALTE ADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Angabe des Preiswerts der Adresse im Verhältnis zum Landpreis, in dem die Adresse liegt. Die obigen Lageeinschätzungen sind eine grobe Orientierungshilfe und nicht verbindlich.

**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 (Demografiertyp 4) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Drochtersen/Assel



03.01.2025 | 03113406 | © OpenStreetMap - Deutschland

© on-geo 2025

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Ritscher Hafenstraße“, im westlichen Randbereich des Drochtersener Ortsteil Assel. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im rückwärtigen Bereich grenzt der „Ritscher Schleusenfleth“ an das Bewertungsobjekt an. Die Entfernung zum Orts-/ Gemeindezentrum von Assel beträgt rund 300 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Ritscher Hafenstraße 5
Drochtersen/Assel



19.08.2025 | 03622406 | © OpenStreetMap/Map Contributors

K 29

© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kfz-Unterstand mit 3 Kfz-Abstellplätze. Im öffentlichen Straßenraum (Ritscher Hafenstraße) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Assel, Drochtersen (3 km) und weitläufiger in Stade (16 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der „Ritscher Hafenstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohn-/ Siedlungsgebiets mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. 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 westlichen Randbereich von Assel
- 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
Gemarkung: Drochtersen
Assel
Flurstück: 55/5

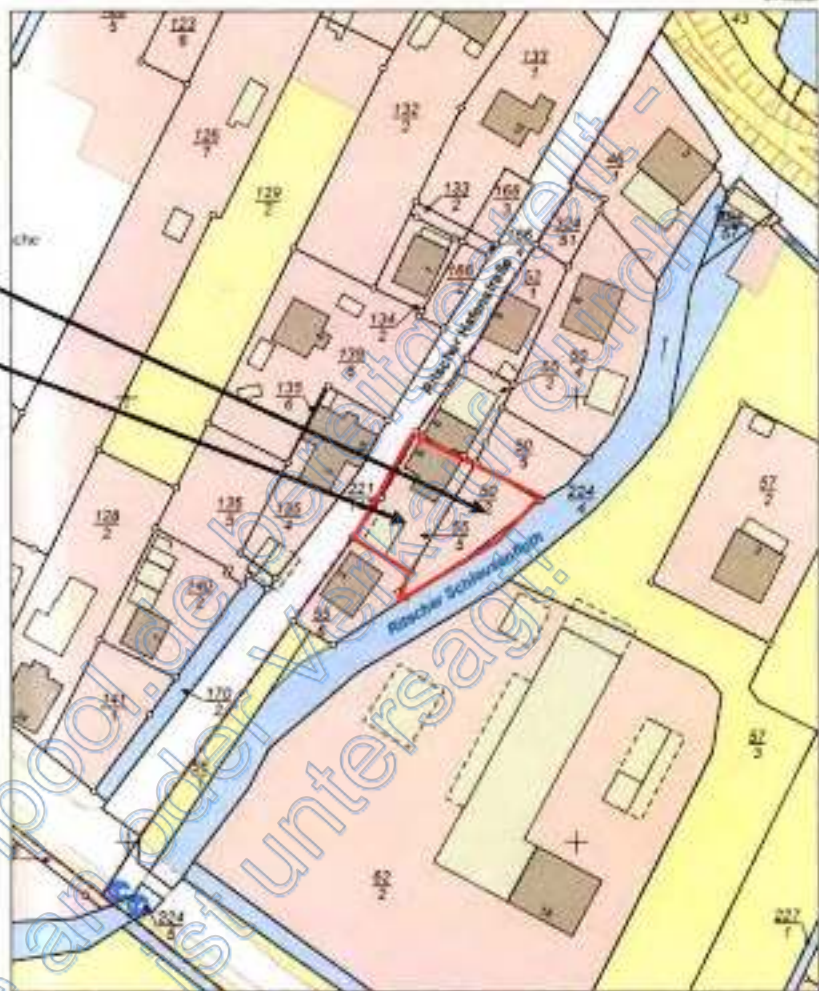
Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am: 26.06.2025
Aktualität der Daten: 18.06.2025

Grundstücke des Bewertungsobjekts

Flurstück 50/2

Flurstück 55/5



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regio-Service- und Katasteramt Stade
Am Sande 6
21682 Stade
21682 Stade
Zeichen: 105-A-715-2025
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)



Grundstücksgröße

728 m² - gesamt

Lfd.-Nr. 1 Flurstück 55/5 = 401 m²

Lfd.-Nr. 2 Flurstück 50/2 = 327 m²

Zuschnitt

unregelmäßig / winklig

Topographie

vom Straßen- zum rückwärtigen Bereich geringfügig abfallend

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 26.06.2025, bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Verdachtsmomente. Die Grundstücke (Flurstücke) ist 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.



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 Drochtersen-Assel.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen 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 Assel 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. 1262/61 vom 23.05.1961 – Erweiterung, Anbau und Ausbau des Wohnhauses
- Nr. 63-12-83 1203 vom 29.11.1983 – Neubau einer Garage

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr, dieses kann mit um 1912 angenommen, waren in der Bauakte bzw. in den mir durch die zuständige Mitarbeiterin beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, nicht vorhanden. Bei den Gebäuden des Bewertungsobjekts und des Nachbargrundstücks (Haus-Nr. 6) handelte es sich ursprünglich um einen Gebäudekomplex (Wohn-/ Wirtschaftsgebäude) der in den 1980/90er Jahren in zwei Haushälften geteilt wurde. Die o. g. Garage befindet sich auf dem Nachbargrundstück – Haus-Nr. 6)

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

- Überdachung/Einhausung der Kelleraußentreppe
- Teilweise überdachte Dachterrasse (rückwärtiger Bereich)
- Kfz-Unterstand
- Bachhaus

Gemäß den erteilten Auskünften wurden diese baulichen Anlagen ohne die erforderlichen Baugenehmigungen errichtet. Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannte bauliche Anlage oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würdigen diesen Umstand, d. h. das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig sind bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 42) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

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 23.06.2025, 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 der zuständigen Mitarbeiterin bei der Gemeindeverwaltung Drochtersen vom 07.07.2025 sind/waren am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Kostenerstattungsbeträge)
- 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 waren/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 19.05.2025 insgesamt zwei Eintragungen vorhanden, die nachfolgend auszugsweise mit den Eintragungsbewilligungen wiedergegeben werden:

Lfd.-Nr. 2 - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsführungsrecht und Bebauungsverbot) für ein Gasversorgungsunternehmen. Gemäß Bewilligung vom 18.04.1989.*

Danach ist Versorgungsunternehmen berechtigt, in einem Streifen von 2 Meter (Schutzstreifen) eine Gasleitung einschl. Steuerungskabel und sonstiger Nebenanlagen zu bauen, dort zu belassen und zu betreiben, zu unterhalten und auszuwechseln und die Flurstücke zur Ausführung dieser Arbeiten jederzeit von Ihren Beauftragten im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Lfd.-Nr. 2 - *Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 2/25) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 27.01.2025*

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

Es wird also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

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

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies u. a. aus den folgenden Gründen:

- Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (lfd.-Nr. 2) handelt es sich um das Recht für die Verlegung einer Gasversorgungsleitung in das Gebäude des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgenden Übersichtsplan).
 - Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd.-Nr. 3) ist generell nicht wertrelevant, da es sich hierbei um einen sogenannten Sicherungsvermerk handelt, der bei einer Übertragung gelöscht würde.
- Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Rechte/Belastungen auf den Verkehrswert/Marktwert kann am Wertermittlungsstichtag somit jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

Übersichtsplan beschränkte persönliche Dienstbarkeit



Erschließung

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen (unter einer Gesamtbetrachtung) direkt an den öffentlichen Bereich („Ritscher Hafenstraße“) 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 erfolgen wird.

Wichtiger Hinweis Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts ist die öffentliche Erschließung des Flurstücks 50/2 (lfd.-Nr. 2) nicht gesichert.

Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität

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

Lfd.-Nr. 1 + 2 = (Gesamtbetrachtung)	= Baureifes Land ⁴ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 1 (Einzelbetrachtung) Flurstück 55/5	= Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 2 (Einzelbetrachtung) Flurstück 50/2	= Rohbauland ⁵ (§ 3 Abs. 3 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 um 1912 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit erweitert/modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)

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.

⁵ 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.

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

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

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand insgesamt, durchaus Maßnahmen erforderlich sein können, 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. 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 während des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des angenommenen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁶

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

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestand am Wertermittlungstichtag für einen Teilbereich (Dachgeschoss) des Bewertungsobjekts eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag). Dabei handelt es sich um einen normalen Wohnraummietvertrag, der die seit Mai 2001 besteht. Die monatliche Netto-Kaltniete soll 287 EUR betragen. Es handelt sich um mündliche Angaben. Der Mietvertrag konnte von mir nicht eingesehen werden.

In Bezug auf die vorliegende Wertermittlung wird angemerkt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein Ersteiger gemäß § 57a ZVG ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ausüben kann und der Mietvertrag somit nicht berücksichtigt wird.

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.

Bei einer getrennten Betrachtung (Einzelausgebot) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der rückwärtige Terrassenbereich des Wohngebäudes (Flurstück 55/5 = lfd.-Nr. 1), auf das Flurstück 50/2 = lfd.-Nr. 2) überbaut wurde.

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	• 1912 ursprüngliches Baujahr (Annahme) • 1961 Aus-/Anbau des Wohngebäudes
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion	• Doppelhaushälfte (Keller-, Erd-, und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden), Anbau - eingeschossig • Fundamente/Sohle aus Beton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein-/zweischaliges Außenmauerwerk (Innenmauerwerk/Luftsicht/Verblendmauerwerk), teilweise mit Profilholzverkleidung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke (KG/EG) als Ziegelgewölbe, verputzt und in Holzbalkenausführung mit Oberbelag (EG/DG und DG/SPB) • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Friesengiebel im straßenseitigen Bereich, Flachdachgaube rückwärtig, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoff- oder Stahl-Zink-Ausführung, Anbau mit Walmdachkonstruktion und Bitumenbahnabdichtung • Massiver Schornsteinzug • Kfz-Unterstand in Holzbalkenkonstruktion mit Pultdachkonstruktion und Profilplatteneindeckung, Backhaus in Massivbauweise
Außenanlagen	• Zuwegung/Zufahrt, etc. gepflastert (Verbundpflasterung, großformatig) • Stufen/ Überdachung im Eingangsbereich • Dachterrasse (rückwärtig) mit teilweiser Überdachung • Kelleraußentreppe mit Einhausung/Überdachung • Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung mit Hecke und /oder Zaun, teilweise offen, teilweise Natursteinmauer

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-/Straßenansicht I



Vorder-/Straßenansicht II



Anbau (Eingangsbereich)



Rückwärtige Ansicht



Kfz-Unterstand



Dachterasse mit Zugang (rückwärtig)



Dachterasse



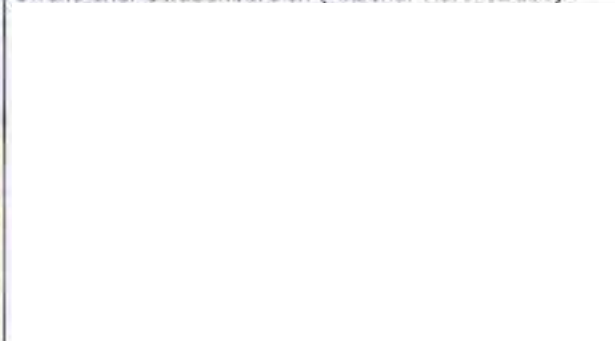
Kelleraußentreppe mit Einhausung



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Öffentlicher Straßenbereich (Ritscher Hafenstraße)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• KG: verputzt, gestrichen • EG: tapeziert / gestrichen, Küche / Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest • DG: tapeziert / gestrichen, sanitärer Bereich gefliest
Decken / Dachschrägen	• KG: Rohdecke gestrichen • EG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung • DG: verputzt / tapeziert / gestrichen
Bodenbeläge	• KG: Roh-Belag - gestrichen • EG: Fliesen-, Parkett- oder PVC-Belag • DG: Holzdielen-, Laminat- oder Epoxid-Belag • SPB: Roh-Holz-Belag
Innentreppe/n	• KG/EG: offene Holz-(Not)Treppe • EG/DG: geschlossene, geradläufige, gegenläufige Holztreppe mit Zwischenpodest • DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1980 - 2002), Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profillfüllung, einflügelige Keller-/Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profillfüllung • furnierte/profilerte Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Voll-Glasschiebetür
Sanitärbereiche	• EG: wandhängendes WC, Urinal, bodengleiche Dusche mit Abtrennung, Waschbecken • DG: wandhängendes WC, Viertelkreis-Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	• Ölzentralheizung mit Kunststoffbatterietank (6 x 750 Ltr.) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung, teilweise mit elektrischen Geräten • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen (Kippsicherungen) / Unterverteilung mit Zähleranlage • Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • Festbrennstofföfen (2 x) • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen von Teilbereichen des Gebäudes in dem vorliegenden Gutachten wurde durch den Miteigentümer bzw. Mieter (DG) mündlich erteilt. Hierbei handelt es sich um exemplarische Aufnahmen.

Küche (EG)	Eingangsbereich (EG)
Flur (EG)	Bad/WC (EG)

Treppe (EG/DG)	Zimmer (DG)
Bad/WC	Dachraum
Keller-/Hauswirtschaftsraum	Heizung

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1912) und dem im Laufe der Zeit durchgeführten An-/Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in einem unter/durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- In den Dacheindeckungen (Wohngebäude/Kfz-Unterstand) sind Undichtigkeiten vorhanden, die beseitigt werden müssen
- Im Kellerbereich sind Feuchtigkeitseinwirkungen im Fußboden- und den Wandbereichen vorhanden. Hier ist eine Ursachenerkundung erforderlich.
- An der Fassade (Verblendmauerwerk) sind teilweise Rissbildungen vorhanden, die beseitigt/ausgebessert werden müssen.
- Die elektrischen Leitungen müssen überprüft und teilweise ausgetauscht werden
- Im Küchenbereich (EG) ist der Austausch der Kaltwasserleitung erforderlich
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Unterhaltungs-/Pflegerückstand auf. Hier ist teilweise eine Überarbeitung erforderlich

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die überwiegend über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden

unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁷ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁸, mit rund **24.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überarbeitung der Dacheindeckungen3.000 EUR
2. Ursachermittlung und Eindämmung der Feuchtigkeitseinwirkung im KG7.000 EUR
3. Ausbesserung der Fassade4.000 EUR
4. Überprüfung und teilweiser Austausch von elektrischen Leitungen4.000 EUR
5. Austausch/Erneuerung der Kaltwasserleitung im EG (Küche)3.500 EUR
6. Maßnahmen an den Außenanlagen2.500 EUR

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

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) 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 davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D. h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt werden.

⁷ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁸ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 37 bis 39

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 maßstabsgerechte 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.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Kellerraum I - Kellerraum II - Vorraum - Öltanks - Heizung/HWR		8,68 m ² 8,74 m ² 15,97 m ² 9,00 m ² 20,76 m ²
			rund 63 m ²
Erdbgeschoss	- Wohnzimmer - Küche - Flur - Esszimmer - Schlafzimmer - Bad - Diele/Eingang - Dachterasse (1/4)	19,00 m ² 12,40 m ² 11,05 m ² 9,67 m ² 14,63 m ² 5,39 m ² 9,71 m ² 4,50 m ²	rund 86 m ²
Dachgeschoss	- Zimmer I - Zimmer II - Flur/Vorraum - Zimmer III - Zimmer IV - Dusche/WC	9,53 m ² 15,30 m ² 10,03 m ² 9,54 m ² 9,70 m ² 2,80 m ²	rund 57 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 143 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 63 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 143 m² und die Nutzfläche rund 63 m². Es handelt sich um Fertigmaße (Aufmaß). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Kfz-Unterstandes (3 Kfz-Abstellplätze) beträgt rund 55 m².

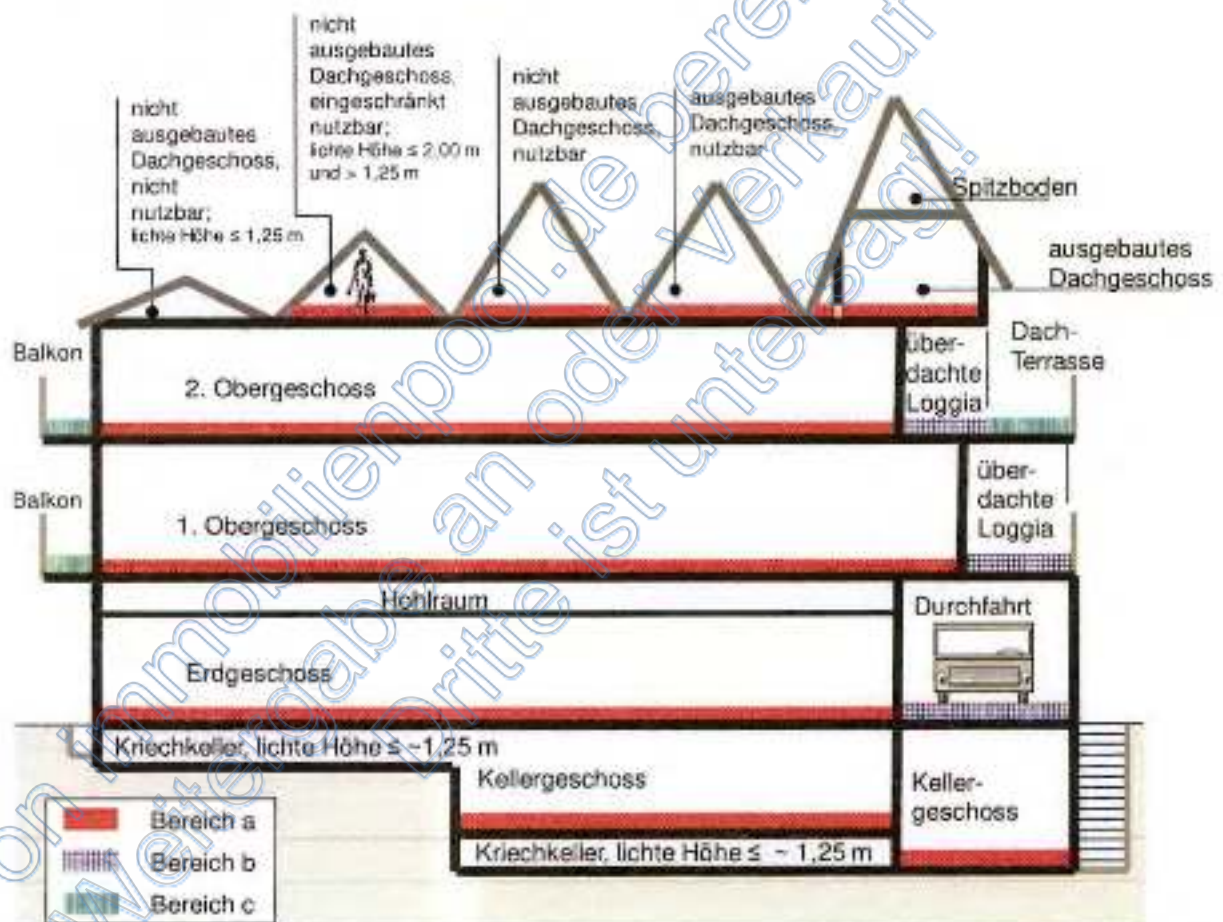
Brutto-Grundfläche (BGF)

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:⁹

⁹ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	65 m ²
Erdbgeschoss:	ca.	103 m ²
Dachgeschoss:	ca.	85 m ²
gesamt	ca.	273 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 273 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

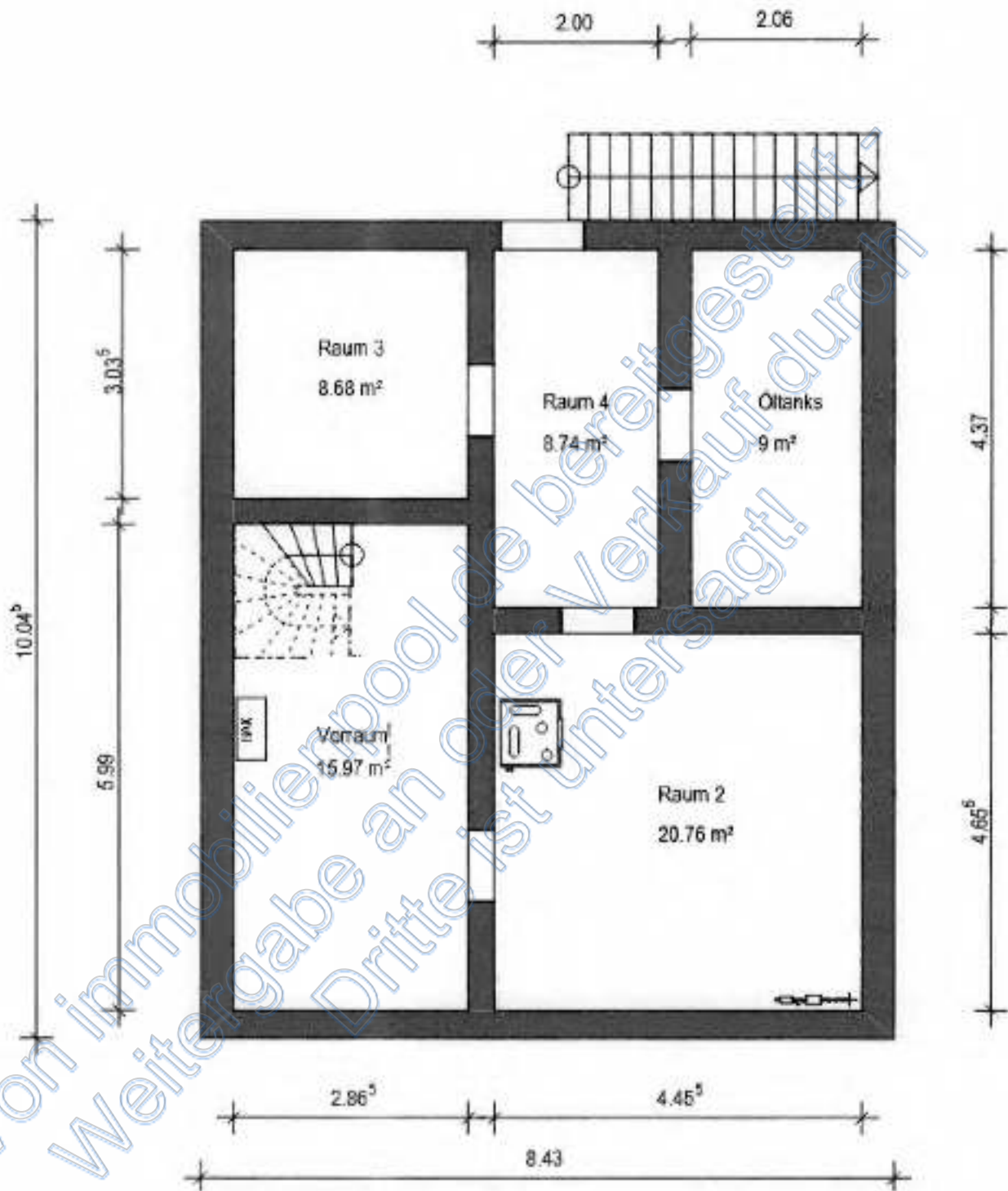
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile müssen die zwei Festbrennstofföfen, die Dachterrasse, die Kelleraußentreppe, die Überdachung im Eingangsbereich, der Friesengiebelausbildung und die Gaube (rückwärtig) separat wertmäßig angesetzt / berücksichtigt werden.
- Für den Kfz-Unterstand erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche/n (BGF) des Kfz-Unterstandes beträgt rund 58 m².

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig – beide Grundstücke)

Bebaute Fläche:	179 m ² (nur Gebäude/bauliche Anlagen, ohne Befestigungen)
Grundflächenzahl:	0,25
Geschossflächenzahl:	0,32

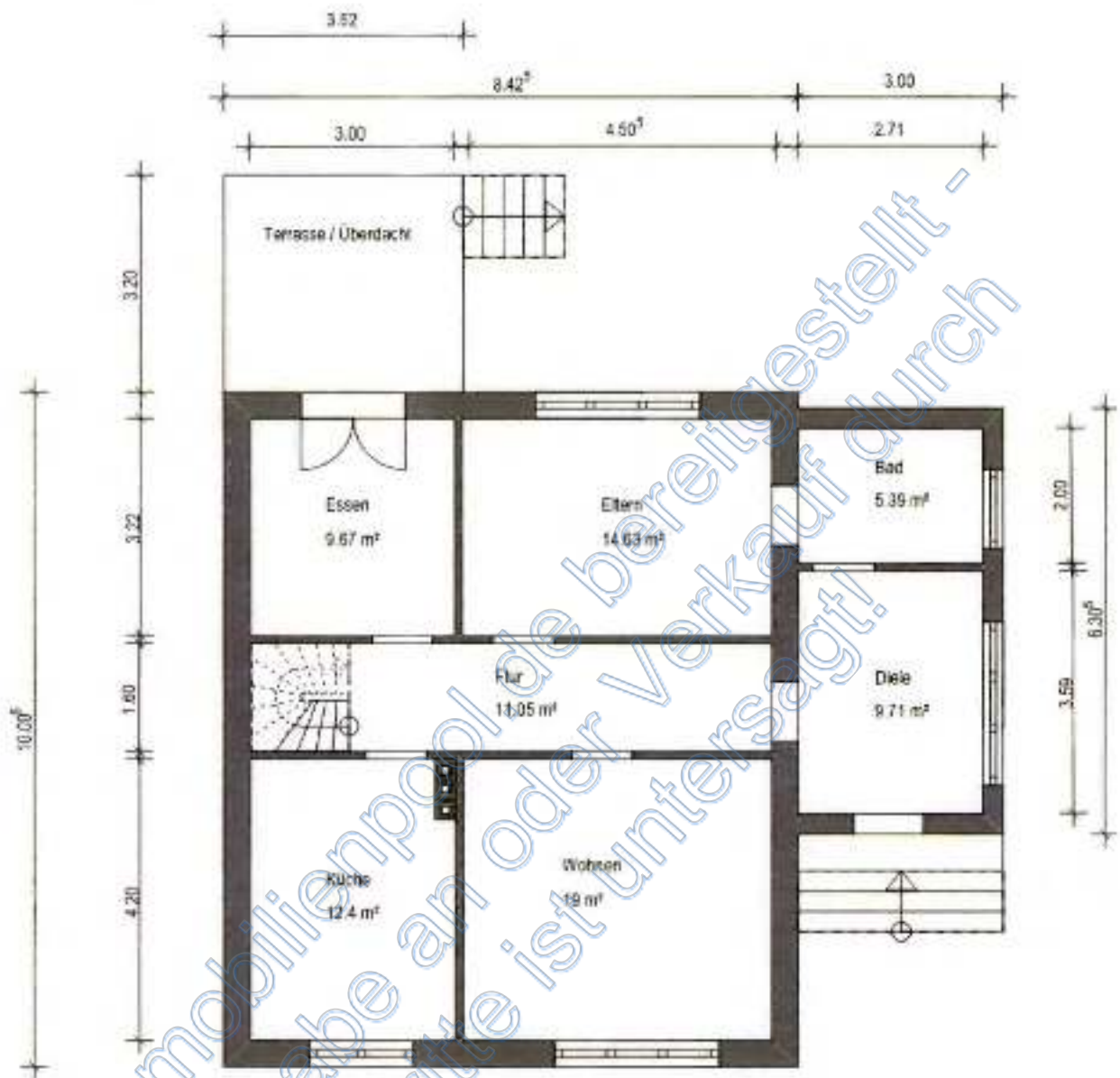
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



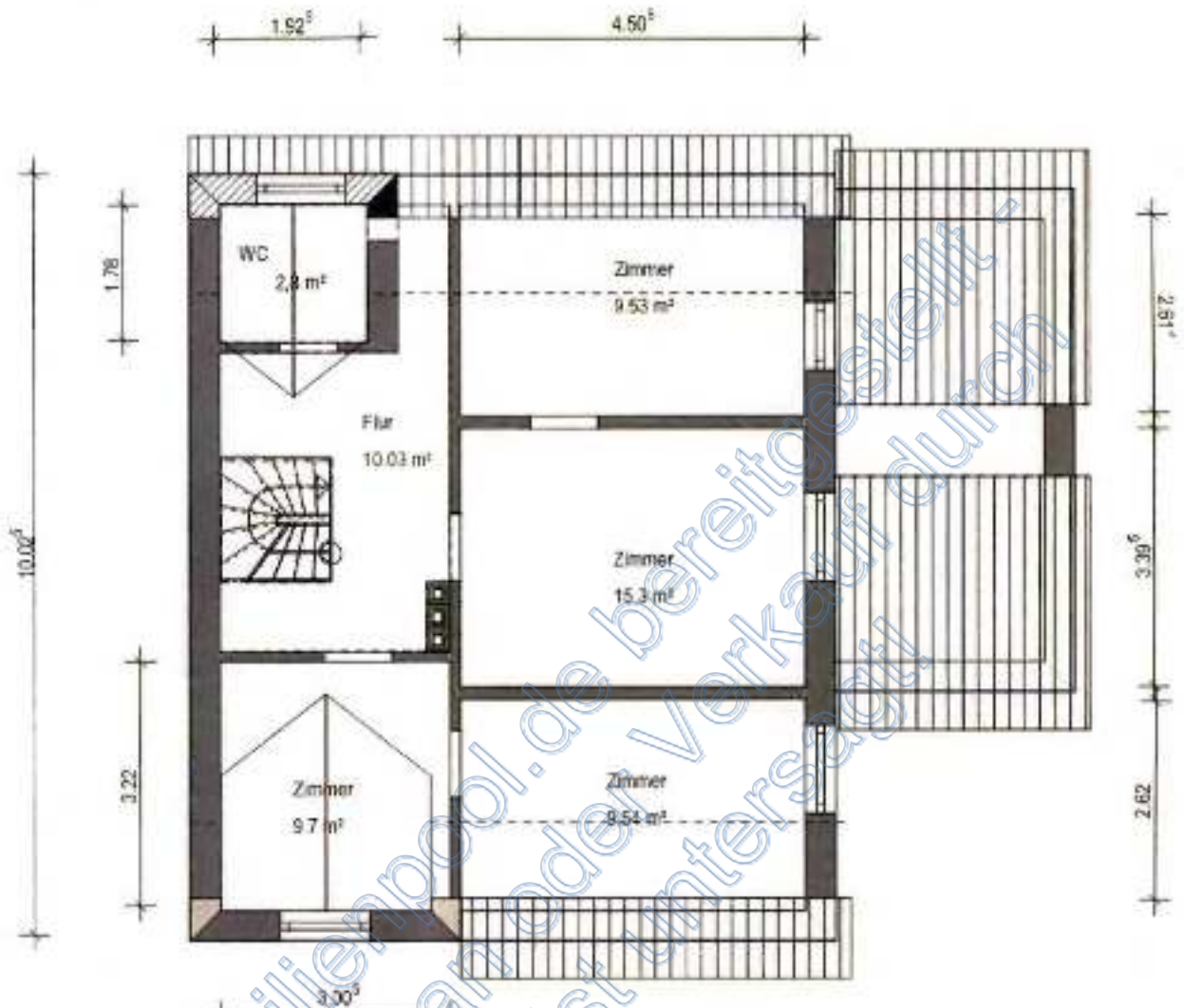
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



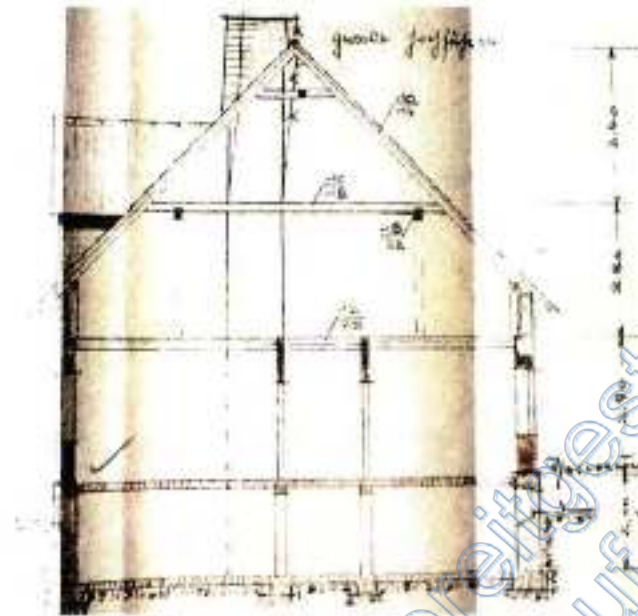
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Ansichten

Straßenansicht



Seitliche Ansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich (grundbuchrechtlich) um zwei Grundstücke (bestehend aus zwei Flurstücken), gelegen in der „Ritscher Hafenstraße“ 5 in 21706 Drochtersen/Assel, das mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und einem Kfz-Unterstand (3 Stellplätze) bebaut ist. Das Wohngebäude (Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1912 errichtet, 1962 erweitert und danach im Laufe der Zeit zu einem Wohngebäude mit zwei Doppelhaushälften geteilt. Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den (Mit)Eigentümer und Familienangehörige selbst genutzt, für einen Teilbereich (DG) bestand ein Mietvertrag.

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

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 mit Assel, einschl. den angrenzenden Gemeinden - muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (nachlassende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau), der Gebäudekonzeption insgesamt und andererseits in den Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

¹⁰ 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:

* geschätzte Standardkosten in Höhe von 100 %
 ** Kostenkennwerte für baubetriebliche Zweckgebäude

100 %
 100

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 2.01	615 EUR/m ²	685 EUR/m ²	785 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.180 EUR/m ²
Kostenkennwert- Typ 2.33	865 EUR/m ²	965 EUR/m ²	1.105 EUR/m ²	1.335 EUR/m ²	1.670 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 2.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	175 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	103 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	78 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	78 EUR/m ²	0,24
Fußböden	5 %	37 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	78 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	74 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	753 EUR/m ²	2,60

Gebäudetyp 2.33

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	247 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	145 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	109 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	122 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	109 EUR/m ²	0,24
Fußböden	5 %	52 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	110 EUR/m ²	0,32
Heizung	9 %	104 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	63 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.060 EUR/m ²	2,60

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund
 $(753 \text{ EUR/m}^2 \times 93 \%) + (1.060 \text{ EUR/m}^2 \times 7 \%) = 775 \text{ EUR/m}^2$.

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 Niedersachsen¹¹ beträgt einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt

¹¹ 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 Wertermittlungstichtag, laut dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹² = 70,9
- Wertermittlungstichtag 07/2025 = 133,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	775 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.460 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	273 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	398.680 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Festbrennstoffofen (2 x) 8.000 EUR
- Überdachung Eingang 1.500 EUR
- Dachterrasse 10.000 EUR
- Kelleraußentreppe/Einhausung 7.000 EUR
- Gaube/Friesengiebel 11.200 EUR
- gesamt 37.700 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze (ImmoWertA) und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹³.

Kfz-Unterstand

Die Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 150 EUR/m² BGF für diese bauliche Anlage als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für den Kfz-Unterstand:

	Nebengebäude
Ausgangswert	150 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	283 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	58 m ²
= Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes	16.391 EUR

Die Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 16.391 EUR.

¹² 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.

¹³ Kleiber/Tillmann/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	398.680 EUR
+ Besondere Bauteile	37.700 EUR
+ Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes	16.391 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.771 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 452.771 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 Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1912, Umbau-/Anbau-/Erweiterungsmaßnahmen im Laufe der Zeit) handelt und dieses zum Wertermittlungstichtag, 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 1912 und im Laufe der Zeit umgebaut/erweitert/modernisiert errichtet. 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 Kleiber¹⁴:

„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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf **rund 16 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV / Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 16 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1971.

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

2025 - 54 = 1971 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁵

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 16 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,229, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 77,1 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.771 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,229
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.684 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 103.684 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

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. 1	Flurstück 55/5	401 m ²
lfd.-Nr. 2	Flurstück 50/2	327 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): 40 EUR/m²
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße: 1.100 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 1.100 m², Grundstücke des Bewertungsobjekts = 728 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁸ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
728 m ²	1,01
1.100 m ²	0,97

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

$$40 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,01}{0,97} = 41,50 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Bodenrichtwert/Ausgangswert für die Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 41,50 EUR/m². Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert	41,50 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	728 m ²	
= Bodenwert	30.212 EUR	
gerundet		30.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 30.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.771 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.684 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	30.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	147.684 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 147.684 EUR.

¹⁸ 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 für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 244 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁷:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	109 m²
Bodenrichtwertniveau	200 EUR/m²	Brutto-Grundfläche	201 m²
Grundstücksgröße	292 m²	Baujahr (modifiziert)	1988
Standardstufe	3,0	Restnutzungsdauer	35 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 147.684 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 40 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,06 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 6 Prozent des vorläufigen Sachwerts, bei einer Standardabweichung von $\pm 0,12$)¹⁸.

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 Wertermittlungsstichtag 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:

- Lage des Bewertungsobjektes (angrenzend an den „Ritscher Schleusenfleth“)

negativ:

- Risikofaktor in Bezug auf die ohne Baugenehmigungen errichteten baulichen Anlagen

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,02** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 2 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind, der positive Faktor dadurch überlagert wird und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

¹⁷ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

¹⁸ Wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	147.684 EUR
x Sachwertfaktor	1,02
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	150.638 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 150.638 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände, die für eine weitere Nutzung des Wohngebäudes zwingend erforderlich sind berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 21/22 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- In den Dacheindeckungen (Wohngebäude/Kfz-Unterstand) sind Undichtigkeiten vorhanden, die beseitigt werden müssen
- Im Kellerbereich sind Feuchtigkeitseinwirkungen im Fußboden- und den Wandbereichen vorhanden. Hier ist eine Ursachenerkundung erforderlich.
- An der Fassade (Verblendmauerwerk) sind teilweise Rissbildungen vorhanden, die beseitigt/ausgebessert werden müssen.
- Die elektrischen Leitungen müssen überprüft und teilweise ausgetauscht werden
- Im Küchenbereich (EG) ist der Austausch der Kaltwasserleitung erforderlich
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Unterhaltungs-/Pflegerückstand auf. Hier ist teilweise eine Überarbeitung erforderlich

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **24.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	150.638 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-24.000 EUR
= Sachwert gerundet	126.638 EUR 126.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 126.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Doppel-/Reihenhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (403 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 40 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1971) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 960 EUR/m² Wohnfläche¹⁹. Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Bodenrichtwertniveau	150 EUR/m ²	Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	350 m ²		

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

Wohnfläche (143 m²) 0,84 Grundstücksgröße (728 m²) 1,20

Vorläufiger Vergleichsfaktor	960 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,84
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,20
= Angepasster Vergleichsfaktor	968 EUR/m ²
x Wohnfläche	143 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	138.378 EUR
x Marktanpassung ²⁰	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	138.378 EUR
= Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-24.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	114.378 EUR 114.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 114.000 EUR und liegt rund 12.000 EUR ($\pm$ 9,7 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (126.000 EUR). Abweichungen dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, nicht ungewöhnlich.

Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption (Art / Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, sonstige relevante Einflussfaktoren, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

¹⁹ [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Inter-/ Extrapolation der relevanten Einflussfaktoren \(Baujahr, Bodenrichtwertniveau\).](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Inter-/ Extrapolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).)

²⁰ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Daten in Verbindung mit der Marktsituation 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. 1, Flurstück 55/5), als auch das rückwärtige Grundstück (Flurstück 50/2 = lfd.-Nr. 2). 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. 1 Flurstück 55/5

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung des Grundstücks (Flurstück 55/5, lfd.-Nr. 1), welches mit dem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und dem Kfz-Unterstand bebaut ist, darf der Bodenwert des Flurstücks 50/2 nicht berücksichtigt werden. Analog zu der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung, ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 55/5 (lfd.-Nr. 1) bei einer Einzelbetrachtung:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	452.771 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,229
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.684 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+	Bodenwert ²¹	17.500 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	135.184 EUR
x	Sachwertfaktor ²²	1,03
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	139.239 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
-	Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände ²³	-23.000 EUR
=	Sachwert gerundet	116.239 EUR 116.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das mit der Doppelhaushälfte und dem Kfz-Unterstand bebaute Grundstück (Flurstück 55/5 – lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) rund 116.000 EUR.

lfd.-Nr. 2 Flurstück 50/2

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts handelt es sich bei dem unbebauten Grundstück (Flurstück 50/2 = lfd.-Nr. 2) in Bezug auf die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität, um sogenanntes Rohbauland²⁴ (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

²¹ Ergibt sich auf Grundlage der Grundstücksgröße (401 m²) und dem angepassten Bodenrichtwert (44 EUR/m²)

²² Ergibt auf Grundlage des vorläufigen Sachwerts und der relevanten Einflussfaktoren (Vgl. Seite 42)

²³ Hier wurde der Betrag um die anteiligen Aufwendungen für das Flurstück 50/2 gekürzt.

²⁴ 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.

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 vermarktbar 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.²⁵ 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 **20 EUR/m²** (entspricht rund 50 Prozent des Werts für baureifes Land = Bodenrichtwert = 40 EUR/m²) für angemessen.

Somit ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 50/2 (lfd.-Nr. 2) bei einer separaten Betrachtungsweise:

Flurstück 50/2			
	Ausgangswert	20 EUR/m ²	
x	Grundstücksgröße	372 m ²	
=	Bodenwert	7.440 EUR	
x	Marktanpassungsfaktor ²⁶	0,95	
=	Verkehrswert / Marktwert	7.068 EUR	7.000 EUR

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der (fiktive) Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Flurstück 50/2 – lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) rund 7.000 EUR.

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

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 55/5	116.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 50/2	7.000 EUR

Hinweis:

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (123.000 EUR (116.000 EUR + 7.000 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke unter einer Gesamtbetrachtung (126.000 EUR). Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. die rechtlichen Umstände bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden bzw. gegeben sind.

²⁵ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025 - zusätzliche Auswertungen für den Landkreis Stade (Seite 26)

²⁶ Die Marktanpassung erfolgt für die eingeschränkte Vermarktbarkeit des Grundstücks, da hierfür nur die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke in Betracht kommen.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestand am Wertermittlungsstichtag für einen Teilbereich (Dachgeschoss) des Bewertungsobjekts eine mietvertragliche Vereinbarung (Mietvertrag). Dabei handelt es sich um einen normalen Wohnraummietvertrag handeln, der die seit Mai 2001 besteht. Die monatliche Netto-Kaltmiete soll 287 EUR betragen. Es handelt sich um mündliche Angaben. Der Mietvertrag konnte von mir nicht eingesehen werden.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag im Bereich des Bewertungsobjekts ein Gewerbebetrieb (Reisevermittlung, etc.) geführt.

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 während des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des angenommenen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁷

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 26.06.2025 bestehen für die Grundstücke 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 02.05.2025, sind auf den Grund-/Flurstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

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

6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

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

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und einem Kfz-Unterstand - gelegen in der Straße „Ritscher Hafenstraße“ 5 in 21706 Drochtersen/Assel, zum Wertermittlungstichtag 10. Juli 2025 mit rund

126.000 EUR

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

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

lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 55/5	116.000 EUR
lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses	Flurstück 50/2	7.000 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 22. August 2025



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (IB-Zert.) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten

- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA