

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Torsten Reschke (REV)



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

rev

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburgshausen
Tel.: 04141/9383-38
Fax: 04141/9383-38
Mobil: 0176/20111111
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 freistehend
Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage

Adresse: Hinter den Höfen 5
21726 Heinbockel

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 20/25

Auftrags-Nr.: 25/089

Tag der Gutachtenerstellung: 27. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 29. Oktober 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 253.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines.....	3
2.1 Bewertungsobjekt.....	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren.....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale.....	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung.....	19
3.3.2.1 Flächenermittlung	19
3.3.2.2 Zeichnungen.....	22
3.4 Beurteilung	27
4 Wertermittlung.....	28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.2 Sachwertermittlung.....	29
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor.....	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert.....	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	38
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	39
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	40
4.2.10 Sachwert	40
4.3 Vergleichswertermittlung (Plausibilitätskontrolle)	41
5 Fragen des Gerichts.....	43
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	44

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 46 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage
Aufteilung	TK: Kellerräume, Heizung, Vorräum EG: 3 Zimmer, Küchenbereich, Speisekamm, Abstellraum, Dusche, WC, Diele DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Hinter den Höfen 5, 21726 Heinbockel
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 20/25

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	29. Oktober 2025
Abschluss der Recherchen	24. November 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale

Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1969 / 1977
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 22 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	262 m ²
Wohnfläche	rund 147 m ²
Nutzfläche	rund 42 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	4 Stück (2 + 2)
Grundstücksgröße – gesamt	1.228 m ²
Flurstück 403/20	1.151 m ²
Flurstück 21/27	51 m ²
Flurstück 401/20	26 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	551.572 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,314
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	173.194 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	93.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	281.194 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	253.075 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Sachwert	rund 253.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Vergleichswert	rund 246.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	1.674 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert

rund 253.000 EUR

lfd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 20/25)

0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es um ein Grundstück (bestehend aus drei Flurstücken), gelegen in der „Hinter den Höfen“ 5 in 21726 Heinbockel, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie nicht ausgebautes Dachraum/Spitzboden) wurde ursprünglich 1969 und die Garage 1975 errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 20/25
Datum der Auftragserteilung	29. August 2025
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 29. Oktober 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Miteigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 29. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 24. November 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Heinbockel - Blatt: 478

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.....1
 Gemarkung.....Heinbockel
 Flur3
 Flurstück/e- Nr.....403/20, 21/27, 401/20
 WirtschaftsartGebäude- und Freifläche/n
 Lage.....Hinter den Höfen 5
 Größe1.151 m², 51 m², 26 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 20/25)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 29.08.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 08.09.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.09.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (11.09.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (11.09.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (10.09.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (18.09.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

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 September 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) 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 sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (136,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (9,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.433	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.034
Haushalte (Gemeinde)	636	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.226

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die an-geo-Lageeinschätzung wird aus Einzelbewertungen und -werten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum.....rund 71 km
 - Bremen.....rund 83 km
 - Stade.....rund 11 km
 - Himmelforten.....rund 7 km
 - Oldendorf.....rund 7 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (11,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hammah (4,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (40,4 km)
nächster Flughafen (km)	Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz (48 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Heinbockel, Köthenende (0,2 km)

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

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Auswertung der Merkmale der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die ungefähre Lageeinschätzung wird durch die Mikrolageeinschätzung (Mikrolage) dargestellt.

**Allgemein – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Heinbockel**

Die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist ein Gemeindeverband im Landkreis Stade in Niedersachsen und besteht aus den ehemaligen selbständigen Samtgemeinden Himmelpforten und Oldendorf. Am 01.01.2014 erfolgte der Zusammenschluss der beiden Samtgemeinden zur heutigen Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, die aus insgesamt 10 Mitgliedsgemeinden besteht. Der Verwaltungssitz befindet sich in Himmelpforten, in Oldendorf ist eine Außenstelle vorhanden. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) für den Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030, ist die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografiety 9) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Heinbockel

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Hinter den Höfen“ im Bereich der Ortsmitte von Heinbockel. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (EFH/ZFH und landwirtschaftlichen Hofstellen) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Hinter den Höfen 5
21726 Heinbockel



24.11.2025 | 03842639 | © OpenStreetMap Contributors

© an-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Doppelgarage (2 Kfz-Stellplätze) und Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich der Garagen. Im öffentlichen Straßenraum („Hinter den Höfen“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Oldendorf (7 km), in Himmlerforst (7 km), Bremervörde (18 km) oder der Hansestadt Stade (11 km) ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Hinter den Höfen“ handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

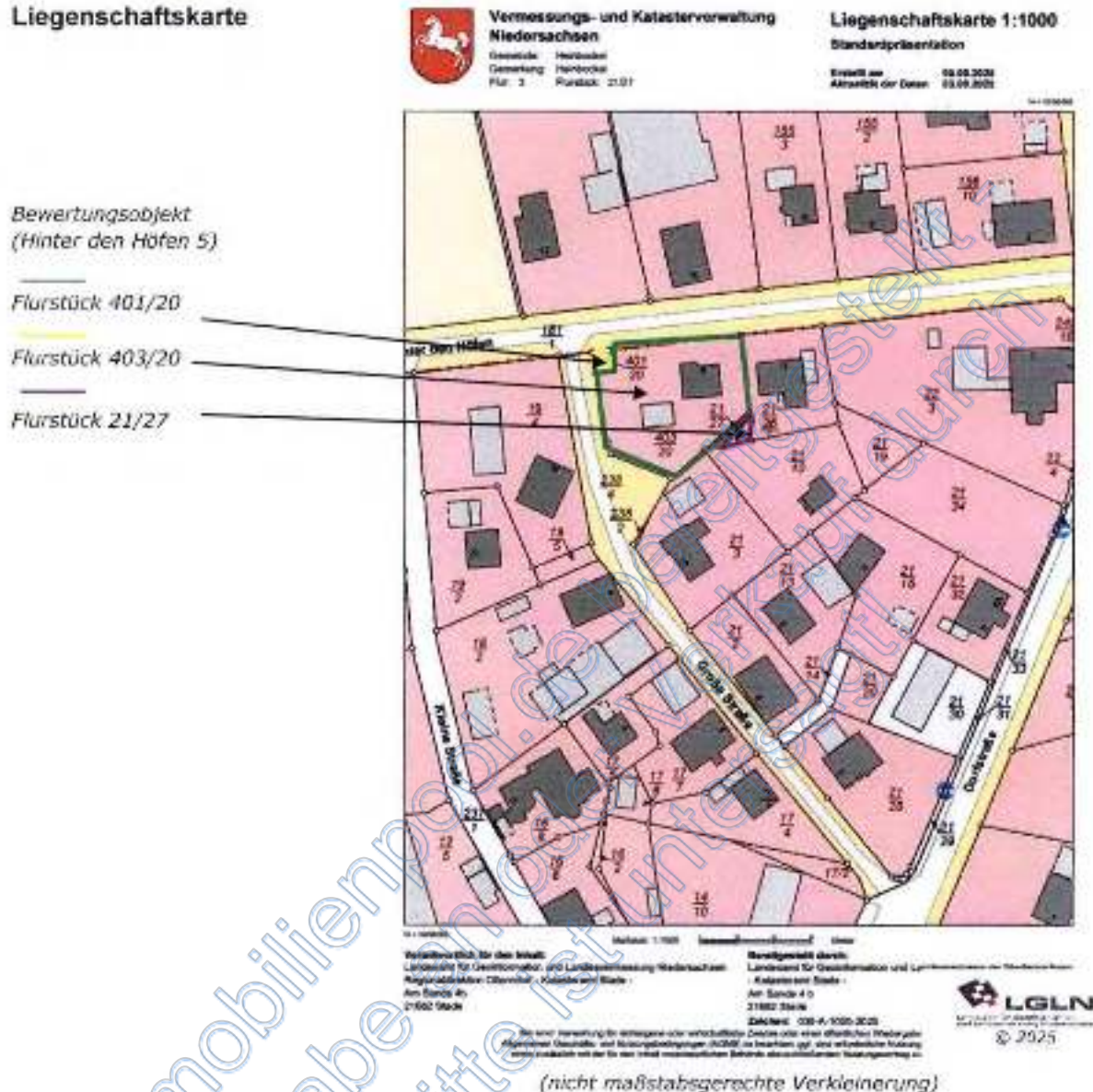
- Ortsmitte mit einer Wohnbebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser) und landwirtschaftlichen Hofstellen
- normale Infrastruktur für ein überwiegend ländlich geprägtes Gemeindegebiet
- wertrelevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt / wahrgenommen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstücksgröße/n

Gesamt	1.228 m ²
Flurstück 403/20	= 1.151 m ²
Flurstück 21/27	= 51 m ²
Flurstück 401/20	= 26 m ²

Zuschnitt

unregelmäßig, Eckgrundstück

Topographie

eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.09.2025 bestehen für das Grundstück/ die Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (die Flurstücke) wird/werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben³ gefährdeten Gebiet.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

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

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und 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 Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist der Bereich des Bewertungsobjekts als „Mischgebiet“ (M) dargestellt.

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, waren gemäß den mir übersandten Unterlagen (11.09.2025) folgende Genehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 1358/68 vom 07.06.1968 – Errichtung eines Wohnhauses
- Nr. 468/69 vom 13.03.1969 – Nachtrag zum Bescheid 1358/68
- Nr. 671-4-74 vom 20.03.1975 – Neubau einer Doppelgarage

Für folgende bauliche Anlage/n befanden sich keine Unterlagen in der Bauakte:

- Wintergartenähnlicher Anbau (Terrasse)

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 würdige 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 38) 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 10.09.2025 sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (der 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 im Erdgeschoss gegeben. Der Bereich des Eingangsbereichs ist über eine „Rampe“ erreichbar.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich „Hinter den Höfen“ und „Große Straße“ an. Die zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch Erschließung erfolgt über die Straße „Hinter den Höfen“. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße/ Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten vom 18.09.2025 waren/sind am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen waren/sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag 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

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 29.08.2025, unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 04.07.2025 eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

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 ein Gebäude, das ursprünglich 1969 errichtet und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. 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 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 der (Mit)Eigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude bereits ein Energieausweis (§§ 16 ENEV, heute §§ 79 ff GEG) am 05.04.2016 erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Verbrauchsausweis“, der auf Grundlage des Energieverbrauchs (Erdgas und Stückholz) der Jahre 2011 bis 2014 erstellt wurde. Die Endenergieverbrauchswert beträgt 124 kWh/(m²·a) und entspricht insgesamt einem „durchschnittlichen“ Bestandgebäude (Kategorie D – Skala A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

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

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren, mit Ausnahme der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten, ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁴ 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 950, Rn. Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

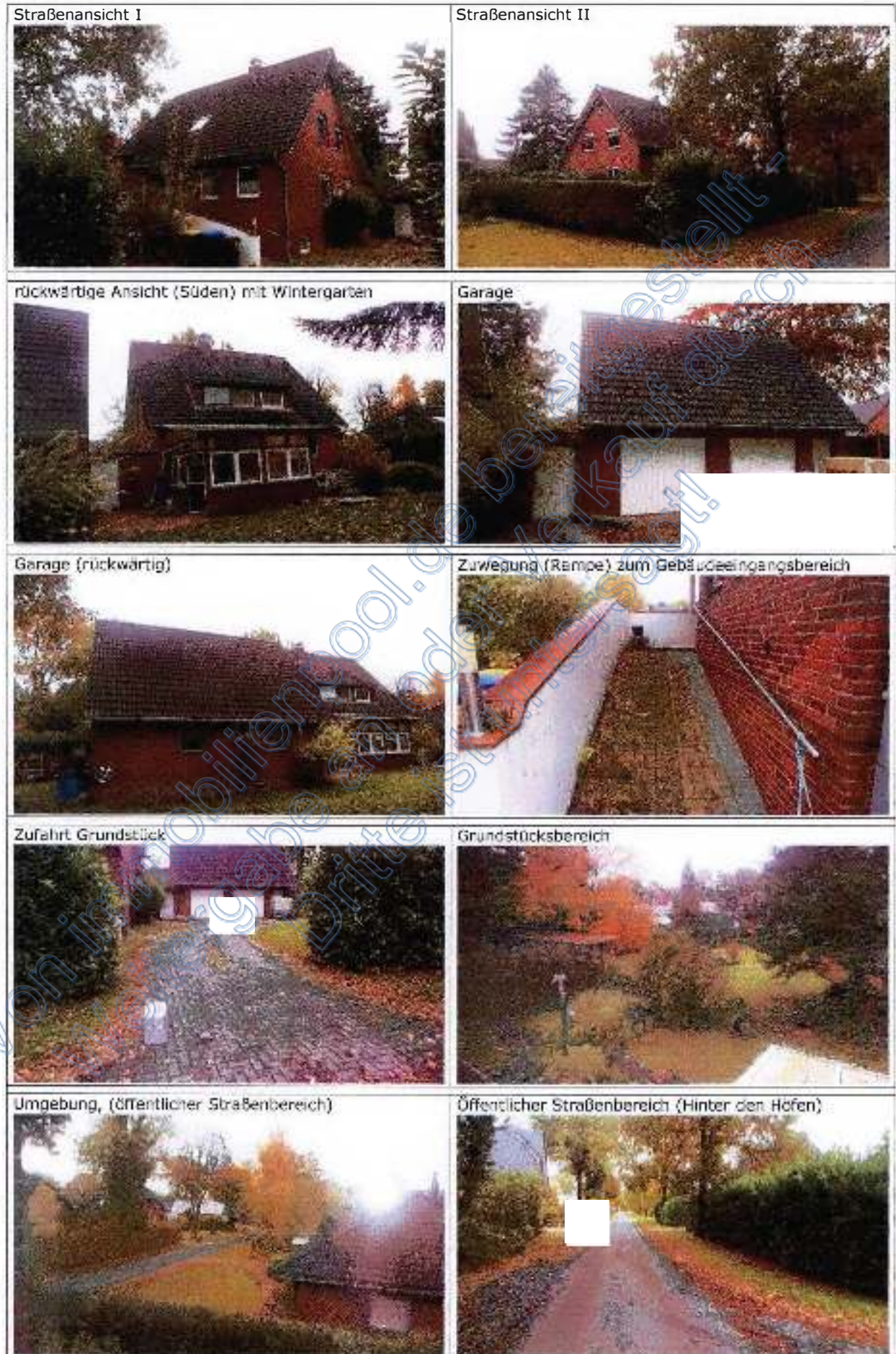
Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1969 – ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung) des Wohngebäudes • 1975 – ursprüngliches Baujahr der Doppelgarage
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Wohngebäude in Massivbauweise (Teilkeller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebautes Spitzboden/Dachraum) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung (dem Baujahr entsprechend) • zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke/n (KG/EG/DG) in Massivausführung mit Ober-Aufbau, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung, Verkleidung • Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung, Dachsteineindeckung, Schleppdachgaube (rückwärtig), Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahlzinkausführung • Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldachkonstruktion, Betondachsteineindeckung, zwei Metallschwingtore (elektrisch), Treppe zum Dachgeschoss • Wintergartenähnlicher Anbau in Holzständerbauweise mit Fensterelementen, massive Treppe (Zugang Innenbereich)
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Verbundpflasterung), Rampe • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche/n, Ziergewächse • Einfriedung mit Natursteinmauer und Zaun • Massive Trennwand als Verbindung zwischen Wohngebäude und Garage • Unterstand in Holzkonstruktion (abgängig)

Fotodokumentation (Außenbereich)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände:	<ul style="list-style-type: none"> • verputzt, tapeziert und/oder gestrichen • in den sanitären Bereichen (Bäder/WCs, etc.) gefliest
Decken:	<ul style="list-style-type: none"> • TK: Rohdecke, gestrichen • EG: verputzt/gestrichen, teilweise mit Einbaustrahler • DG: tapeziert/gestrichen • SPB: Zwischensparrendämmung mit Dampfsperre
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • TK: Fliesen- oder Roh-Belag • EG: Fliesen- oder Laminat-Belag • DG: Fliesen- oder Laminat-Belag • SPB: OSB-Platten
Innentreppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Massive, offene Treppen/Stufen (TK/EG/DG) in Betonwerksteinausführung • Zugang zum Dachbereich mittels Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen:	<ul style="list-style-type: none"> • ein-/zweiflüglige Kunststoffrahmenkonstruktionen mit Zweischeibenverglasung, Außenrollläden (elektrisch) - 2001
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • einflüglige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmen (2001) mit Profil-/ Glasfüllungen und Überdachung im Außenbereich • beschichtete, profilierte Innentüren mit Umfassungszargen, im Bereich des Teilkellers überwiegend Holz-Klappen-Türen
Sanitärbereiche:	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • bodengleiche Dusche, Waschbecken • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • wandhängendes WC, bodengleiche Dusche mit Abtrennung, Eckbadewanne, zwei Waschbecken, Handtuch-Heizkörper
Haustechnik:	<ul style="list-style-type: none"> • Gaszentralheizung (1999) mit Warmwasseraufbereitung • Platten-/Flach-Heizkörper • Kaminofen • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) mit Verbrauchszähler • Elektrische Absicherung (einfach) mit Zähleranlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten • SAT-TV-Anlage

Hinweis zu den Innenaufnahmen

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

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Die Gebäude (Wohnhaus/Doppelgarage) bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, in einem normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufende Instandhaltung und Instandsetzung wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den wesentlichen Belangen durchgeführt. Teilweise sind jedoch Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um:

- Die elektrische Installation bedarf einer Überholung
- Der Abfluss der Dusche im Erdgeschoss ist verstopft, hier bedarf es einer Instandsetzung
- An den Außenanlagen sind teilweise Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden muss. Die erforderlichen Aufwendungen/Kosten werden jedoch nicht explizit

wertmäßig berücksichtigt/angesetzt, im Rahmen des Sachwertfaktors (Marktanpassung) jedoch angemessen gewürdigt.

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

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

Wichtiger Hinweis!!!!

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

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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

3.3.2.1 Flächenermittlung

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Heizung • Flur/Vorraum • Kellerraum • Kellerraum 		9,48 m ² 7,82 m ² 11,52 m ² 12,80 m ²	rund 42 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Zimmer • Küche • Speisekammer • Abstellraum • WC • Bad • Flur/Diele • Wintergarten 	27,49 m ² 12,43 m ² 12,89 m ² 8,99 m ² 0,95 m ² 1,05 m ² 1,50 m ² 3,92 m ² 10,58 m ² ohne Ansatz	rund 80 m ²	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Bad/WC • Flur 	9,26 m ² 14,75 m ² 19,22 m ² 14,50 m ² 9,80 m ²	rund 67 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 147 m²		
Nutzfläche gesamt				rund 42 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 147 m² und die Nutzfläche rund 42 m². 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. Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

Der wintergartenähnliche Anbau wurde aufgrund der Bauweise und der Nutzbarkeit nicht bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

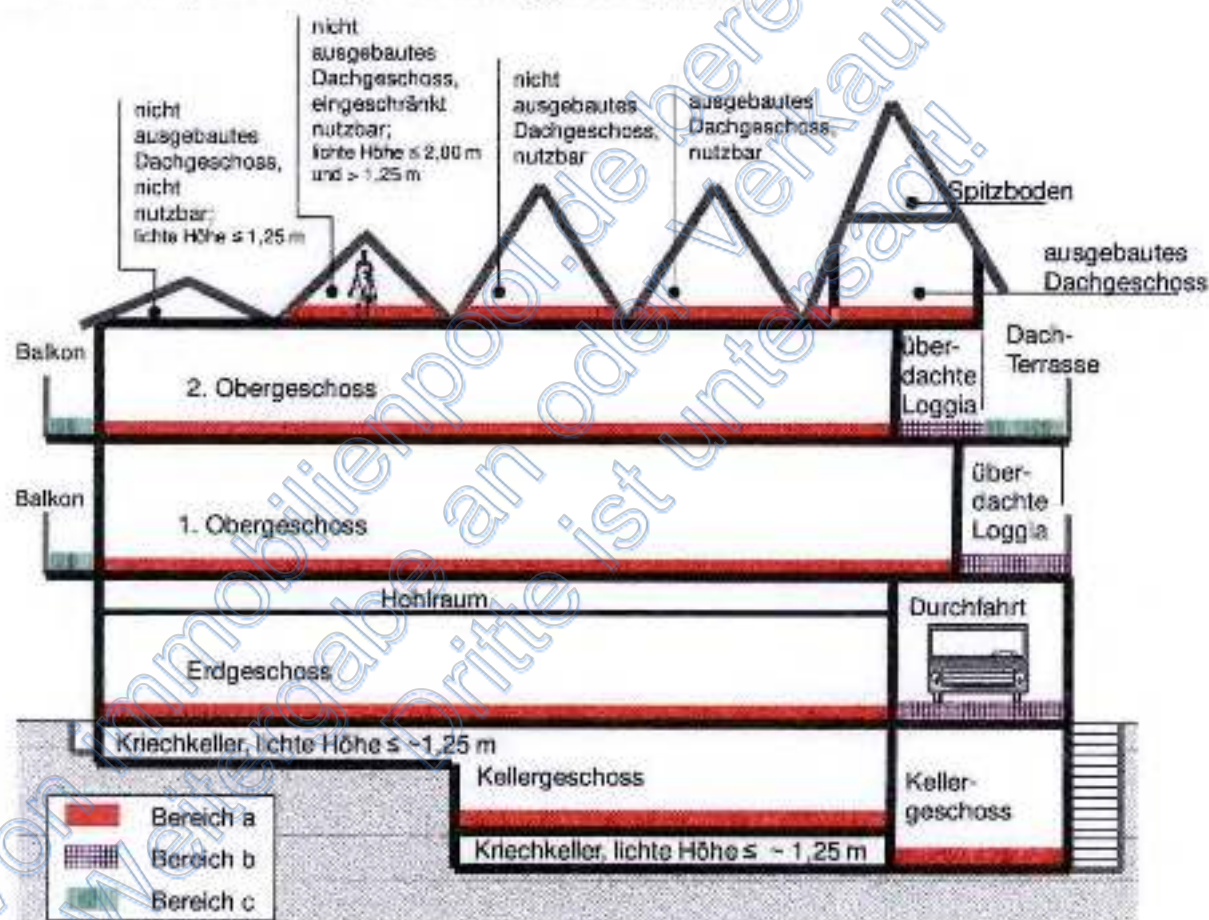
Die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt rund 63 m² (Erd- und Dachgeschoss).

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:

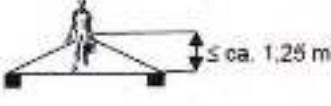


- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



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

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

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Teil Keller:	ca.	56 m ²
Erdgeschoss:	ca.	103 m ²
Dachgeschoss:	ca.	103 m ²
gesamt	ca.	262 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 262 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik oben).
- Als besondere Bauteile/bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Dachgaube, der Kaminofen, der wintergartenähnliche Anbau mit Außentreppe und die Rampe im Gebäudeeingangsbereich berücksichtigt werden.
- Für die Doppelgarage erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten (separater Wertansatz). Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 104 m².

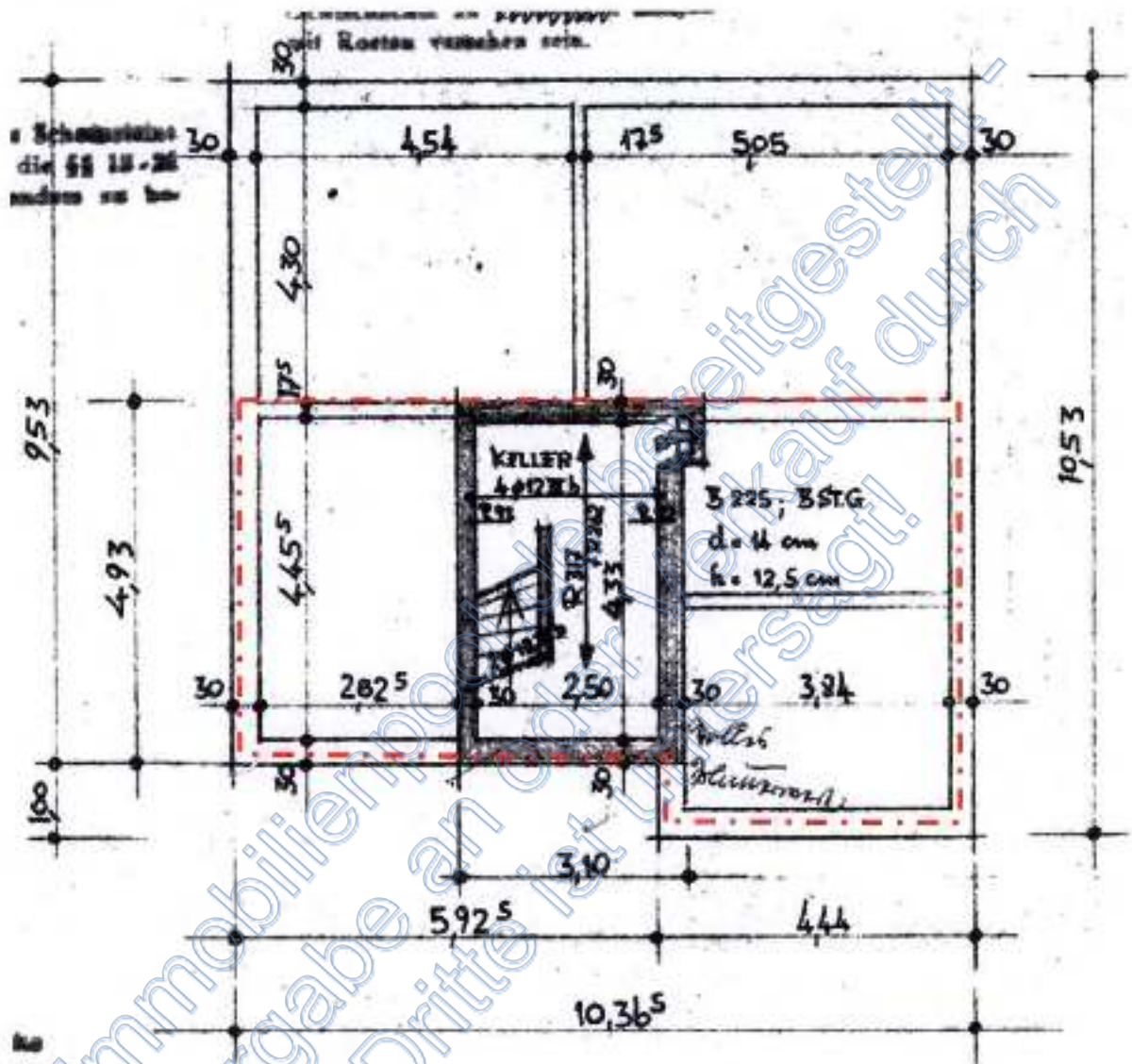
Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	155 m ² (nur Wohngebäude und Doppelgarage)
Grundflächenzahl:	0,125 (nur Gebäude, ohne Wegeflächen/Terrasse/Wintergarten)
Geschossflächenzahl:	0,17 (nur Gebäude, ohne Wegefläche/Terrasse/Wintergarten)

3.3.2.2 Zeichnungen

Grundriss Teilkeller

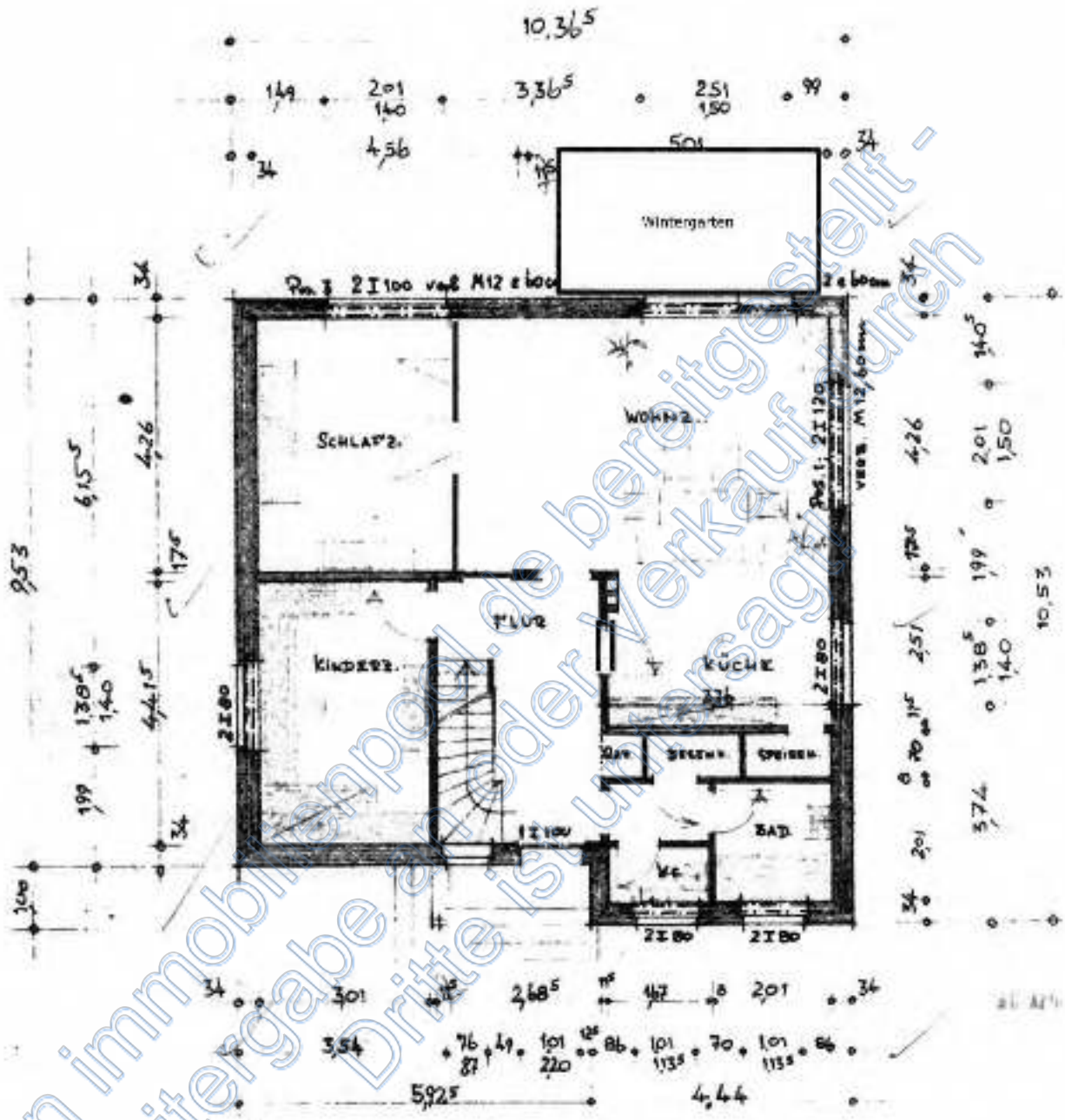
Bereich der Unterkellerung ist



KELLERGESCHOSS
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Von Immobilienportal.de bereitgestellt!
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

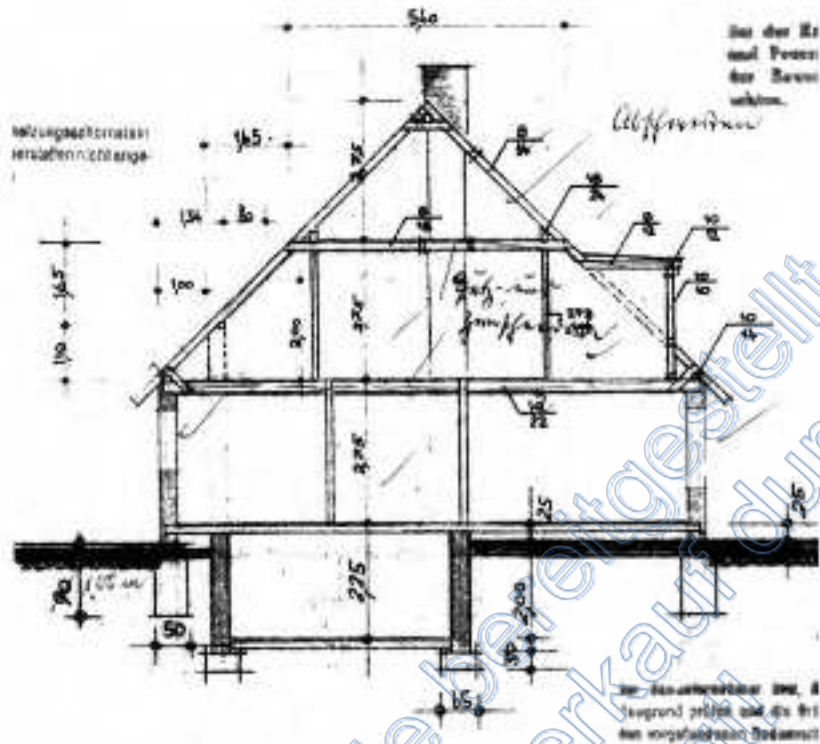
Grundriss Erdgeschoss



ERDGESCHOSS

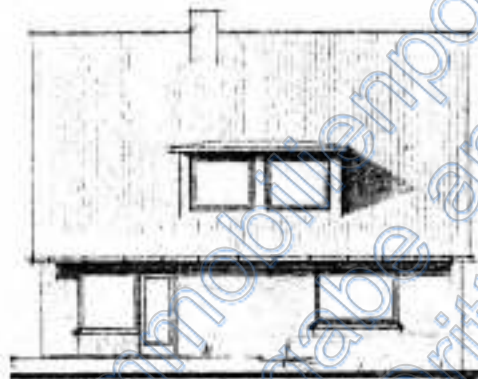
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt



QUERSCHNITT

Ansichten



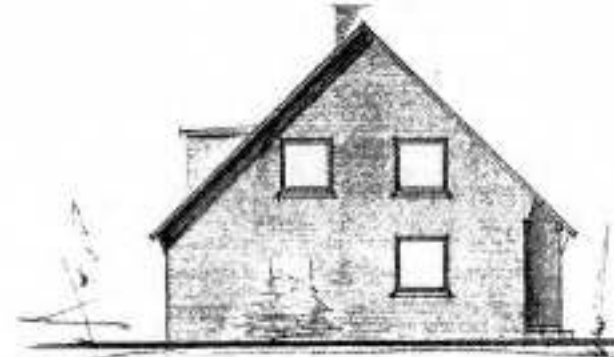
SÜDSSEITE



WESTGÄBEL



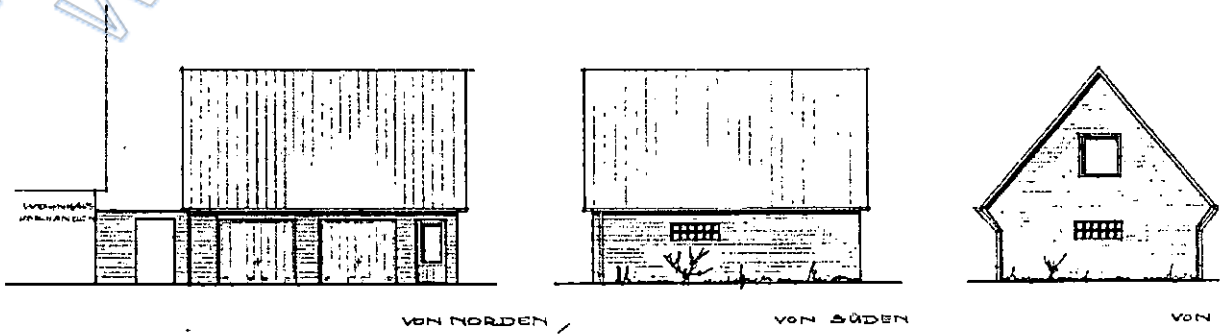
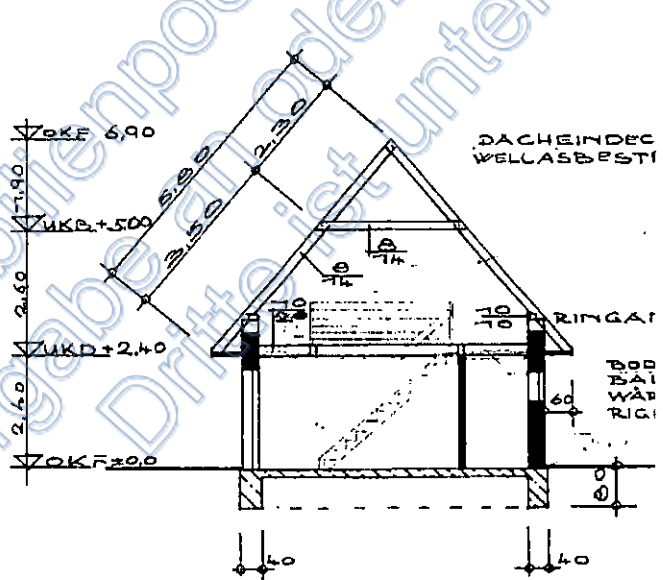
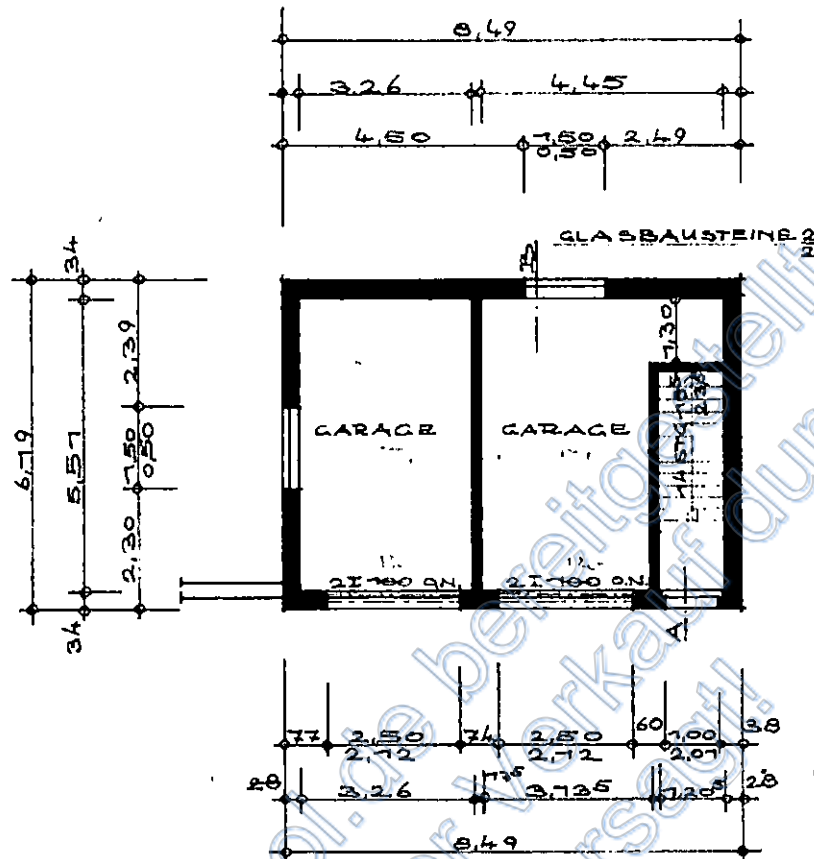
NORDSEITE



OSTGÄBEL

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Garage



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es um ein Grundstück (bestehend aus drei Flurstücken), gelegen in der „Hinter den Höfen“ 5 in 21726 Heinbockel, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie nicht ausgebautes Dachraum/Spitzboden) wurde ursprünglich 1969 und die Garage 1975 errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung Aufteilung, Größe, Ausstattung/en etc.) des Gebäudes entsprach am Wertermittlungsstichtag den Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser).

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

Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Aufteilung, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten und den angrenzenden Gemeinden/Städten für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser) kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, auch wenn die Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen Preis-/Wertniveau) als volatil eingestuft werden muss (Risikofaktor).

4 Wertermittlung

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

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/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-/Zweifamilienwohnhäuser bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der/s Gebäude/s (einschl. der besonderen Bauteile, etc.) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität² 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.

² Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, das 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:

Kategorie	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss / Alt ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Außenwände															
Einseitige Außenwände ¹	1,81	855	728	871	1016	1,20	645	688	861	992	1,00	708	798	921	1.049
Doppel- und Reihenaußenwände	2,41	815	865	717	816	2,40	815	870	881	792	2,00	808	798	811	871
Innenwände	1,91	578	642	733	861	1,91	480	535	671	741	1,91	528	606	681	741
Fenster, Ein- und Ausbauten															
Einseitige Einbauten ¹	1,11	625	725	811	1016	1,11	670	671	721	811	1,11	688	741	811	1.016
Doppel- und Reiheneinbauten	2,11	615	865	733	816	2,10	635	695	811	811	1,11	628	698	811	1.016
Reiheneinbauten	3,11	615	862	733	816	3,10	685	740	811	811	1,11	638	698	811	1.016
Deckenkonstruktion															
Einseitige Deckenkonstruktion ¹	1,21	798	871	1016	1.016	1,21	685	690	741	811	1,21	828	1.021	1.016	1.016
Doppel- und Reihendeckenkonstruktion	2,21	748	871	811	1.016	2,21	590	610	621	741	1,21	868	881	1.016	1.016
Reihendeckenkonstruktion	3,21	698	871	811	1.016	3,21	615	670	741	811	1,21	818	898	911	1.016
U.S. Bauteile (z.B. Treppen, Sanitär)															
Einseitige Bauteile ¹	1,31	728	800	811	1.016	1,31	620	690	741	811	1,31	798	870	911	1.016
Doppel- und Reihenaufbauten	2,31	615	768	811	1.016	2,31	680	681	741	811	1,31	728	820	811	1.016
Reihenaufbauten	3,31	618	768	811	1.016	3,31	645	681	741	811	1,31	698	798	811	1.016

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe 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 ImmoWertV:

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

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

Gebäudetyp 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	125 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	80 EUR/m ²	0,30
Heizung	9 %	78 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	837 EUR/m²	2,96

Gebäudetyp 1.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	151 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	96 EUR/m ²	0,30
Heizung	9 %	94 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.009 EUR/m²	2,96

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundflächen, wie folgt:

$$(837 \text{ EUR/m}^2 \times 64 \%) + (1.009 \text{ EUR/m}^2 \times 36 \%) = 899 \text{ EUR/m}^2$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.⁷
- Für den fehlenden Dremmel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 4,5 % \pm 41 EUR/m² des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)² = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 10/2025 = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert/Herstellungskosten des Gebäudes

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

Ausgangswert	899 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempe	-41 EUR/m ²
= Zwischenwert	858 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.516 EUR/m ²
X Brutto-Grundfläche	262 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	423.516 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 423.516 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Gaube 9.000 EUR
- Kaminofen 4.000 EUR
- Rampe (Eingang) 8.000 EUR
- Wintergarten mit Treppe 12.000 EUR
- gesamt 33.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur³ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,884 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der Doppelgarage

Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufigen Kostenkennwert von rund 485 EUR/m² BGF als Ausgangswerte für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Doppelgarage:

Ausgangswert	485 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	914 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	104 m ²
= Herstellungskosten Doppelgarage	95.056 EUR

Die Herstellungskosten der Doppelgarage betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 95.056 EUR

² 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.

³ Kleber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	423.516 EUR
+ Besondere Bauteile	33.000 EUR
+ Herstellungskosten der Doppelgarage	95.056 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	551.572 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 551.572 EUR.

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

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1969) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, 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 Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1969 errichtet wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁰:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes auf **rund 22 Jahre** geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 4 Modernisierungspunkte ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von **rund 70 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 22 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1977.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 22 Jahre} = \text{Alter: 48 Jahre}$$

$$2025 - 48 = 1977 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{11}$$

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

¹¹ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, 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 wird aber darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag von rund 22 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,314, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 68,6 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	551.572 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,314
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	173.194 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 173.194 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 für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

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

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. 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. Das Grundstück des Bewertungsobjekts hat eine Größe in Höhe von insgesamt 1.228 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert.....: 01.01.2025
- Entwicklungszustand.....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei).....: 380 EUR/m²
- Art der Nutzung.....: Wohnbaufläche

Aufgrund des Gebiets der Bodenrichtwertzone gehe ich davon aus, dass die relevanten Einflussfaktoren in dem Bodenrichtwert enthalten/berücksichtigt und diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich sind. Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	76 EUR/m ²
x Grundstückgröße	1.228 m ²
= Bodenwert gerundet	93.328 EUR 93.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 93.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	551.572 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,314
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	173.194 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	93.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	281.194 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 281,194 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

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

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 281.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (76 EUR/m²) und der Standardstufe (2,96), ein Sachwertfaktor von rund **1,00** (kein Marktanpassungsabschlag/-zuschlag vom vorläufigen Sachwert)¹².

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

Der Immobilienmarkt innerhalb in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und den angrenzenden Gemeinden/Städten, muss am Wertermittlungstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Zusätzlich bildet die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) einen Risikofaktor. Folgende objektbezogenen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Relativ großes Grundstück

negativ:

- Maßnahmen erforderlich (Unterhaltungsrückstände)
- Risikofaktor für die nicht vorhandene Baugenehmigung (Wintergarten)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzustufen sind, der positive Faktor überlagert wird und somit der Verkehrswert/Marktwert am Wertermittlungstichtag durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	281.194 EUR
x Sachwertfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	253.075 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 253.075 EUR.

¹² vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	253.079 EUR
+	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Sachwert gerundet	253.079 EUR 253.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 253.000 EUR.

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

4.3 Vergleichswertermittlung (Plausibilitätskontrolle)

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt (indirekte Vergleichswertermittlung). Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 833 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 76 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1977) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.392 EUR/m² Wohnfläche.¹³

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

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

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

Wohnfläche (147 m²)..... = 1,01

Grundstücksgröße (1.228 m²)..... = 1,09

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender indirekte Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.392 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,01
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,09
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.532 EUR/m ²
x	Wohnfläche	147 m ²
=	Zwischenwert	225.204 EUR
x	Korrekturfaktor pauschal (besondere Bautelle)	1,15
x	Korrekturfaktor pauschal (Risikofaktor) ¹⁴	0,95
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	246.035 EUR
x	Marktanpassung ¹⁵	1,00
=	Marktanangepasster vorläufiger Vergleichswert	246.035 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
	Vergleichswert gerundet	246.035 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 246.000 EUR und liegt rund 7.000 EUR (\pm rund 0,8 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (253.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/ objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/Umrückrechnungskoeffizienten

¹³ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2025

¹⁴ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.7 – Seite 39

¹⁵ Eine zusätzliche Marktanpassung

zur Verfügung stehen, diese teilweise frei geschätzt werden mussten und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

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

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

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

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

Es sind/waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei den Ortsbesichtigungen 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 der (Mit)Eigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude bereits ein Energieausweis (§§ 16 ENEV, heute §§ 79 ff GEG) am 05.04.2016 erstellt. Dabei handelt es sich um einen sogenannten „Verbrauchsausweis“, der auf Grundlage des Energieverbrauchs (Erdgas und Stückholz) der Jahre 2011 bis 2014 erstellt wurde. Die Endenergieverbrauchswert beträgt 124 kWh(m²-a) und entspricht insgesamt einem „durchschnittlichen“ Bestandgebäude (D – Skala A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁶

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.09.2025 bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (die Flurstücke) ist/sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 23.06.2025 sind auf den Flurstücken (dem Grundstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage - 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 auf Grundlage verschiedener Gebäudekategorien herangezogen. Diese wurden dem der Wertermittlung zu Grunde gelegten Gebäudealter einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Einflussfaktoren kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage - gelegen in der „Hinter den Höfen“ 5 in 21726 Heinbockel - zum Wertermittlungstichtag 28. Oktober 2025 mit rund

253.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 27. November 2025



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA-Zert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-18-109
Recognised European Valuer - REV - ECVVA

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