

Kein Original
Gutachten!

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

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



rev

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus

Adresse: Deichweg 30
21720 Steinkirchen

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 23/25

Auftrags-Nr.: 25/118

Tag der Gutachtenerstellung: 04. März 2026

Wertermittlungstichtag: 16. Dezember 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 212.000 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
3.4 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	33
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	35
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	36
4.2.5 Bodenwert.....	36
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	37
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	38
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	39
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4.2.10 Sachwert.....	39
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle	40
5 Fragen des Gerichts.....	41
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	42

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 44 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 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
Aufteilung	KG: Vorkeller/Flur, Kellerraum, Heizungsraum, Öltank EG: Diele/Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer DG: Flur, 3 Zimmer, WC
Lage	Deichweg 30, 21720 Steinkirchen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 23/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Dezember 2025
Tag der Ortsbesichtigung	16. Dezember 2025
Abschluss der Recherchen	27. Februar 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Umbau / Erweiterung	1960, 1971
bewertungsrelevantes Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 21 Jahre
Brutto-Grundfläche	236 m ²
Wohnfläche	107 m ²
Nutzfläche	47 m ²
Kfz-Abstellplätze	keine
Grundstücksgröße	298 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	383.062 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,300
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	114.919 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
Bodenwert	42.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	169.919 EUR
Sachwertfaktor	1,30
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	220.895 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-8.500 EUR
Sachwert	rund 212.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 212.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) - unbelastet	2.068 EUR/m ²
- belastet	1.988 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 212.000 EUR
--	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Deichweg“ 30 in 21720 Steinkirchen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden) wurde ursprünglich um 1960 (als Malerwerkstatt) errichtet und 1971 zu einem Wohnhaus umgebaut. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt als Ferienimmobilie (Kurzzeitvermietung) genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 23/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 13. November 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 16. Dezember 2025 durchgeführt. Anwesend waren:¹

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16. Dezember 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 24. Februar 2026 abgeschlossen.

¹ Der Zugang zum Gebäude wurde durch die Vertreterin der Eigentümerin ermöglicht.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade

- Grundbuch von Steinkirchen

- Blatt: 937

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Ifd.-Nr.1
 Gemarkung.....Steinkirchen
 Flur5
 Flurstück/e- Nr.....87/3
 WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
 Lage.....Deichweg 30
 Größe298 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)² Keine Eintragungen vorhanden

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 23.07.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 25.11.2025/24.02.2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.12.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (16.12.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (24.11.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (25.11.2025)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Samtgemeinde Lüne in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (27.11.2025)
- 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

Hinweis:

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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

² vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 16

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)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölfler/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecke-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

³ 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

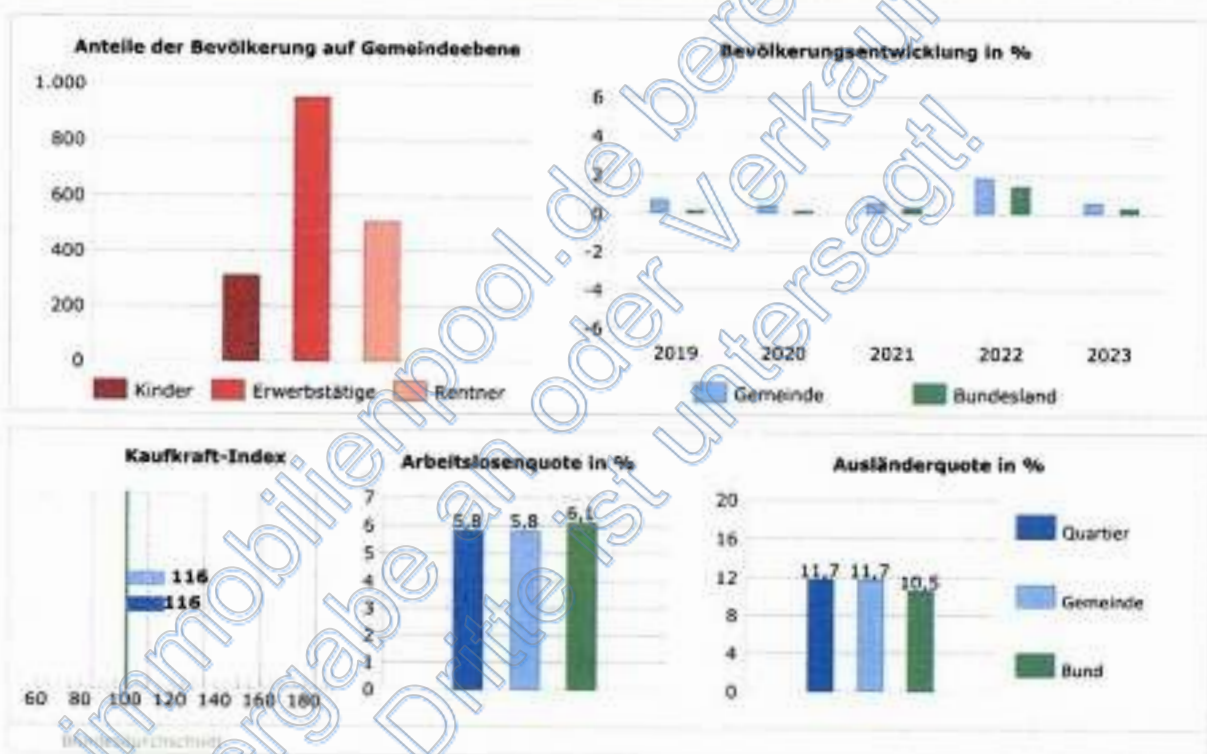
Makrolage

GEBIETSGRUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (132,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wedel, Stadt (6,8 km) Luftlinie

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.763	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	33.074
Haushalte (Gemeinde)	858	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	33.074



LAGEBEWERTUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolagebeurteilung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die in der Lagebeurteilung wird die Immobilienbewertung und -kosten berechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum..... ca. 40 km
 - Bremen..... ca. 105 km
 - Stade..... ca. 14 km
 - Buxtehude..... ca. 17 km
- Verkehrswege

Mikrolage

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Dollern (3,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Horneburg (6,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (21,6 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (HAM) (27,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Steinkirchen, Am Hafen (0,1 km)

Steinkirchen	(0,1 km)
Am Hafen	(0,1 km)
Steinkirchen	(11,3 km)
Kirchdorf	(10,3 km)
TH Döhren	(10,3 km)
Wittenberg	(10,3 km)
Gründert	(10,3 km)
Feisch	(10,3 km)
Logistikschule	(10,0 km)
Gesamtschule	(11,5 km)
Gymnas	(16,6 km)
Hochschule	(8,1 km)
OB Bahnhof	(6,3 km)
Flughafen	(27,4 km)
ICE Bahnhof	(21,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DES OBJEKTS RISSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preisverhältnis der Adresse im Verhältnis zum Durchschnitt der Adresse liegt, die Lageeinschätzung wird als Immobilienpreis und -wert berechnet.

**Allgemein – Samtgemeinde Lühe mit Steinkirchen**

Die Samtgemeinde Lühe ist ein Gemeindeverband im Landkreis Stade in Niedersachsen und besteht aus den Mitgliedsgemeinden Grünendeich, Guderhandviertel, Hollern-Twielenfleth, Mittelinkirchen, Neuenkirchen und **Steinkirchen**. Sie liegt im Alten Land, dem größten zusammenhängenden Obstanbaugebiet Europas, direkt an der Lühe zwischen Stade und Hamburg. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird durch den Obstanbau, den Tourismus und durch mittelständische Unternehmen (Logistik, etc.) geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) für den Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030, wird die Samtgemeinde Lühe als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografiertyp 8) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Steinkirchen



© on-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Deichweg“ im zentrumsnahen Bereich von Steinkirchen. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (EFH/ZFH) geprägt. An das Grundstück des Bewertungsobjekt angrenzend verläuft der Fluss „Lühe“. Die Entfernung zum Ortszentrum von Steinkirchen beträgt rund 150 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Deichweg 30
21720 Steinkirchen



27.02.2026 | 04073880 | © OpenStreetMap Contributors

© on-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich keine Kfz-Abstellmöglichkeiten. Bei dem „Deichweg“ handelt es sich im Bereich des Bewertungsobjekts um eine Fußgängerzone. Parkplätze sind im Bereich des „Hafens Steinkirchen“ ca. 100 m entfernt, vorhanden.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Steinkirchen, sonst in Mittelkirchen, Jork, Horneburg sowie weitläufiger in Buxtehude und Stade ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Deichweg“ handelt es sich im Bereich des Bewertungsobjekts um eine Fußgängerzone, die für den normalen Straßenverkehr nicht freigegeben ist. 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:

- Wohnbebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser) im zentrumsnahen Bereich von Steinkirchen
- normale Infrastruktur für einen ländlich geprägten Gemeindeteil eines Grundzentrums
- 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**298 m² (Flurstück 87/3)**Zuschnitt**

regelmäßig, rechteckig

Topographie

von Westen (Hauseingangsseite) nach Osten abfallend (Hanglage)

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 11.12.2025 bestehen für das Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben⁴ 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.

Gefährdung durch die Objektsadresse

Gefährdung durch die Objektsadresse			
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers unterhalb des NQs (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 durch den Deich)	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jähriges 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)

Quellen: Begründung der Gefährdungsklassifizierung auf der Grundlage von Daten des Deutschen Institut für Fernstudien (DIPF) (2013), Lufthansa AG

Hinweis: Direkt angrenzend an das Grundstück des Bewertungsobjektes verläuft der Fluss „Lühe“. Gemäß den weiterführenden Recherchen (Hochwasser-/Überschwemmungskarten des Landes Niedersachsen) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/Hochwassergefahren für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt.

⁴ 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 rechtskräftiger 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).

Für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt bestehen Gestaltungssatzungen (GES01 = Gestaltungssatzung Ortsmitte – vom 07.03.1983 sowie GES02 = Gestaltungssatzung Ortskern, Lühedeh, Bürgerei, Obstmarschweg und Hutfleth – vom 20.06.2013) sowie eine Erhaltungssatzung (EHS01 = Erhaltungssatzung Ortskern – vom 20.06.2013). Die Inhalte der Gestaltungs- und der Erhaltungssatzung/en sind im Wesentlichen der Erhalt der historisch geprägten Bebauung (nach Form, Maßstab, Material, etc.).

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (24.11.2025) folgende Genehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 1397/60 vom 06.09.1960 – Errichtung einer Malerwerkstatt
- Nr. 2108/71 vom 21.07.1971 – Umbau einer Werkstatt zu einem Wohnhaus und Einbau einer Ölheizung

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandene Gebäude / die baulichen Anlagen den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen und diesbezüglich keine Besonderheiten bestehen.

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 25.11.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks 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.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Deichweg“) an. Die zuwegungstechnische Erschließung erfolgt direkt von diesem Bereich aus. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße/diesen Bereich erfolgt. Eine zufahrtstechnische Erschließung ist aufgrund der Lage auf dem Deich nur sehr eingeschränkt/bedingt gegeben.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

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.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Lühe vom 27.11.2025 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
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 23.07.2025 keine Eintragungen vorhanden. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir durch das Gericht übermittelten Grundbuchauszugs in Abt. II eingetragen wurde.

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 Gebäude, das ursprünglich 1960 errichtet und 1971 zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der/s Baujahre/s, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand insgesamt, keine 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.

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird überwiegend als Ferienimmobilie (Kurzzeitvermietung), am Wertermittlungstichtag jedoch nicht genutzt.

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, 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.

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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) sowie im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr/Chronik	• 1960 – ursprüngliches Baujahr (Malerwerkstatt) • 1971 – Umbau/Umnutzung zu einem Einfamilienwohnhaus • Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheiten	• 1 Stück
Baukonstruktion	• Freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Teilkeller-, Erd-, ausgebauter Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden/Dachraum) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung • Ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) im Bereich des Teilkellers einschaliges Mauerwerk mit Abdichtung im Außenbereich • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke/n (KG/EG) und (EG/DG) in Massivausführung mit Ober-Aufbau, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung • Satteldachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dachziegeleindeckung, Schleppdachgaube (vorderseitig), Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung, • Überdachter Eingangsbereich (Dachkonstruktion) • Massiver Schornsteinzug
Außenanlagen	• Terrasse, gepflastert (Waschbeton-Platten) • Außentreppe (Waschbetonplatten) • Strauchaufwuchs, Rasenfläche Ziergewächse, Natursteinmauer • Einfriedung mit Metall-Stab- oder Maschendraht-Zaun • Sichtschutzwände (Holzkonstruktion) im Terrassenbereich • Brüstungsgeländer zum Flusslauf der „Lühe“

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Ansicht II (Süden)



rückwärtige Ansicht



Vorderansicht



Eingangsbereich



Ansicht Terrasse/rückwärtiger Grundstücksbereich



Außentreppe (Deichweg/Grundstück)



Gaube



Angrenzender Flusslauf „Lühe“



Umgebungsblick



öffentlicher Bereich („Deichweg“ Blickrichtung Norden)



Öffentlicher Bereich („Deichweg“ Blickrichtung Süden)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• UG/TK: massiv/verputzt/gestrichen • EG: massiv/verputzt/tapeziert/gestrichen • DG: massiv/verputzt/tapeziert/gestrichen
Decken	• UG/TK: Rohdecke/gestrichen • EG: verputzt/gestrichen • DG: verkleidet/gestrichen
Bodenbeläge	• UG/TK: Fliesen-, Roh-Belag (Beton) gestrichen • EG: Betonwerkstein-, Parkett- oder Fliesen-Belag • DG: Betonwerkstein-, Textil- oder Fliesenbelag
Innentreppen	• gewendelte Massivtreppe (UG/EG) mit Betonwerkstein-Belag • gewendelte, offene Treppe in Metall-/Holzkonstruktion (EG/DG) • Einschub-/Klapptreppen (DG/SPB)
Fenster /-türen	• ein-/zweiflügelige Kunststoffrahmenkonstruktionen (zweifarbige) mit Zweischeibenverglasung (2023), teilweise Außenrolläden (elektrisch)
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profulfüllung, Seitenteil in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung • beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<u>Unterr /Kellergeschoss:</u> • Waschbecken, Duschwanne mit Abtrennung, Hebeanlage (Schmutzwasser) <u>Erdgeschoss:</u> • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Badewanne <u>Dachgeschoss:</u> • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik	• Ölzentralheizung (1991) mit Metall-Batterietanks (3 x 1.500 Liter) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung (Speicher) • Radiatoren- oder Plattenheizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen mit Zähleranlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten • SAT-TV- Empfangsanlagen

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine explizite Zustimmung / Genehmigung der Vertreter der Eigentümerin vorliegt.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den teilweise im Laufe der Zeit durchgeführten Umbau/Modernisierungsmaßnahmen, überwiegend in einem dementsprechenden Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Unterhaltungsrückstände vorhanden. Dabei handelt es sich um:

- Im Bereich des Unter-/Kellergeschosses sind im Innenbereich der Außenwände teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende oder defekte Abdichtung im Außenbereich hindeuten. Hier sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- An einigen (erneuerten) Fenstern fehlen Abschlussleisten im Außenbereich (Übergang zum Sichtmauerwerk)
- An den Holzbauteilen im Außenbereich (Dachunterstände, etc.) sind Anstrichmaßnahmen 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 Kosten/Aufwendungen sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁷, mit rund **8.500 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Unter-/Kellergeschoss.....5.000 EUR
2. Montage der Fensterabschlussleisten500 EUR
3. Anstricharbeiten an den Holzbauteilen im Außenbereich.....3.000 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 Eigentümerwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, 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, bis auf die vorgenannten Maßnahmen, keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudes berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem 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.

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 35 ff

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den 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.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Untergeschoss-/ Teilkeller	- Hauswirtschaftsraum - Vorkeller - Heizung/Öltankraum		18,23 m ² 12,67 m ² 15,65 m ²
			rund 47 m ²
Erdgeschoss	- Wohnzimmer - Küche - Bad/WC - Flur	28,89 m ² 14,41 m ² 5,32 m ² 11,82 m ²	rund 60 m ²
Dachgeschoss	- Zimmer I - Zimmer II - Schlafzimmer - WC - Abstellraum - Abstellraum - Flur	10,79 m ² 9,52 m ² 17,58 m ² 1,80 m ² 1,12 m ² 2,26 m ² 4,00 m ²	rund 47 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 107 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 47 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 107 m² und die Nutzfläche rund 47 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

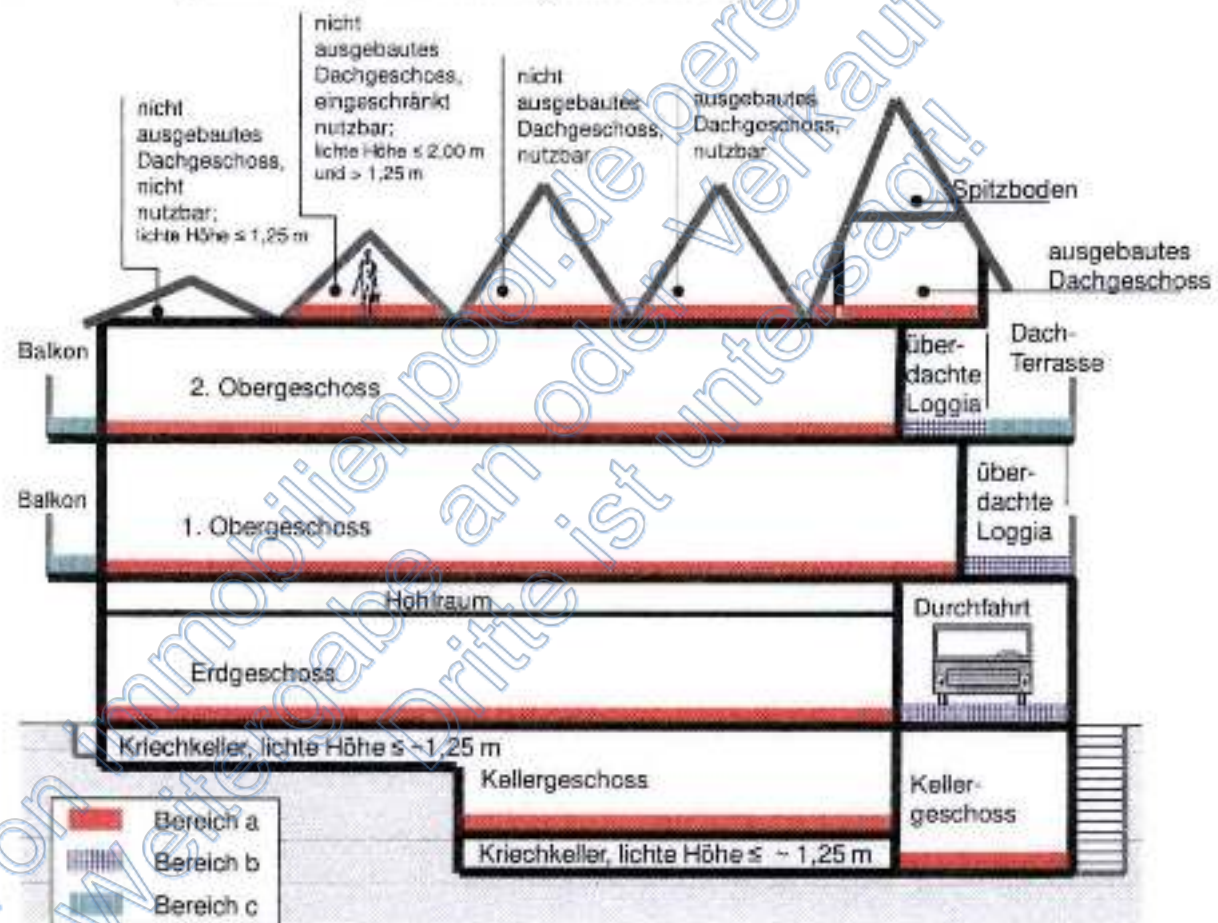
Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

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:⁸

⁸ 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 ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Kellergeschoss:	ca.	52 m ²
Erdgeschoss:	ca.	83 m ²
Dachgeschoss:	ca.	91 m ²
gesamt	ca.	236 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 236 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

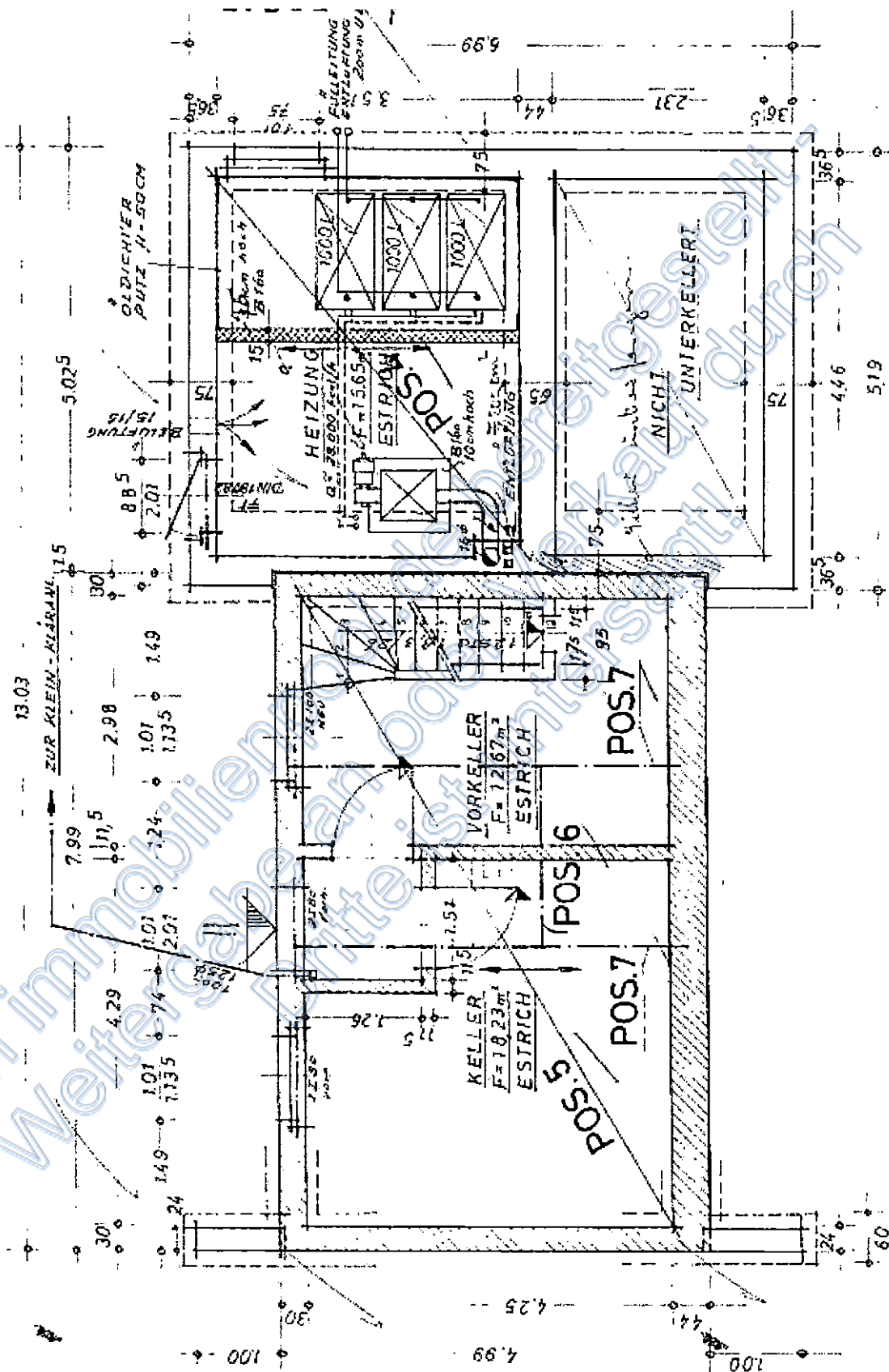
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik auf der vorhergehenden Seite).
- Als besondere Bauteile/bauliche Anlagen, die noch nicht in der/n Brutto-Grundfläche/n enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Dachgaube berücksichtigt werden.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	83 m ² (nur Wohngebäude)
Grundflächenzahl:	0,28 (nur Wohngebäude, ohne Wegefläche/Terrasse)
Geschossflächenzahl:	0,42 (nur Wohngebäude, ohne Wegefläche/Terrasse)

3.3.2.1 Zeichnungen

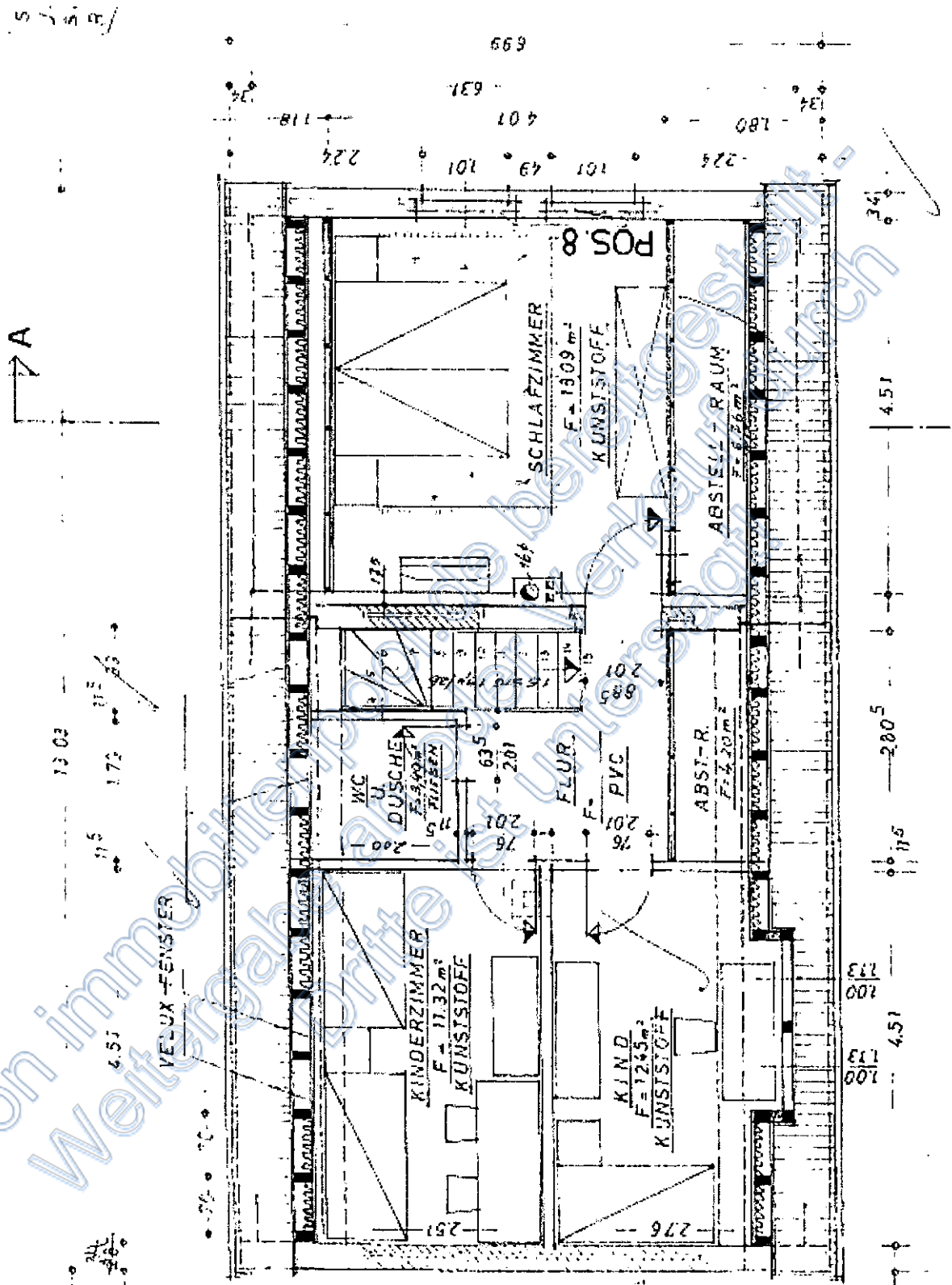
Grundriss Teilkeller/Untergeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

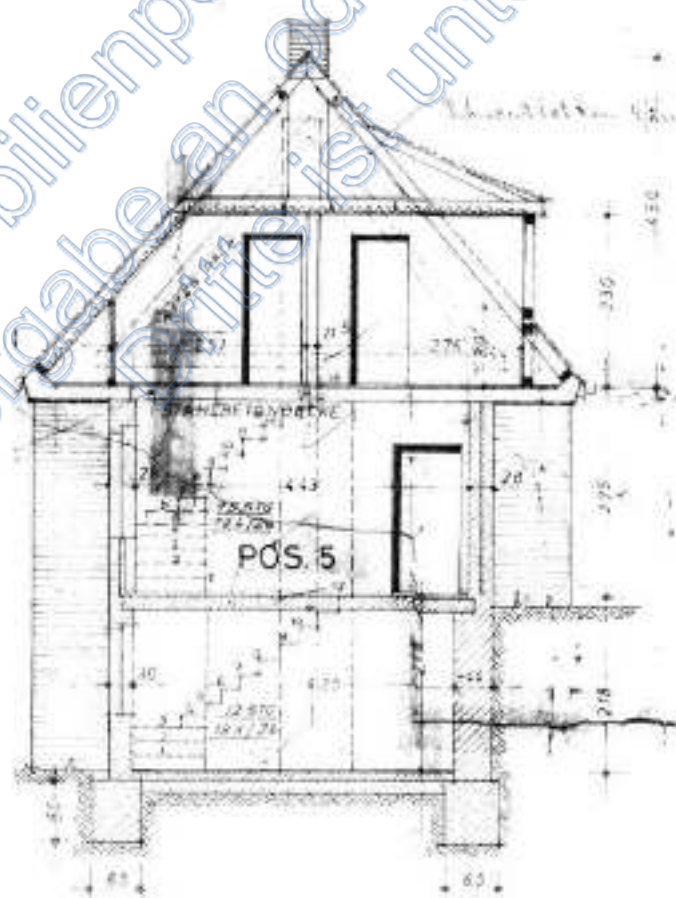
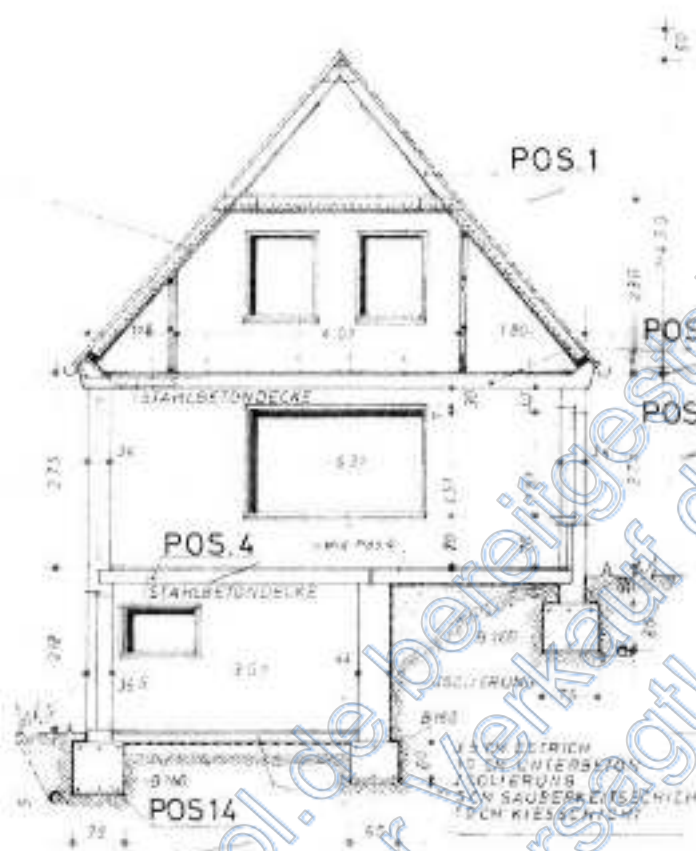
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

An-sichten

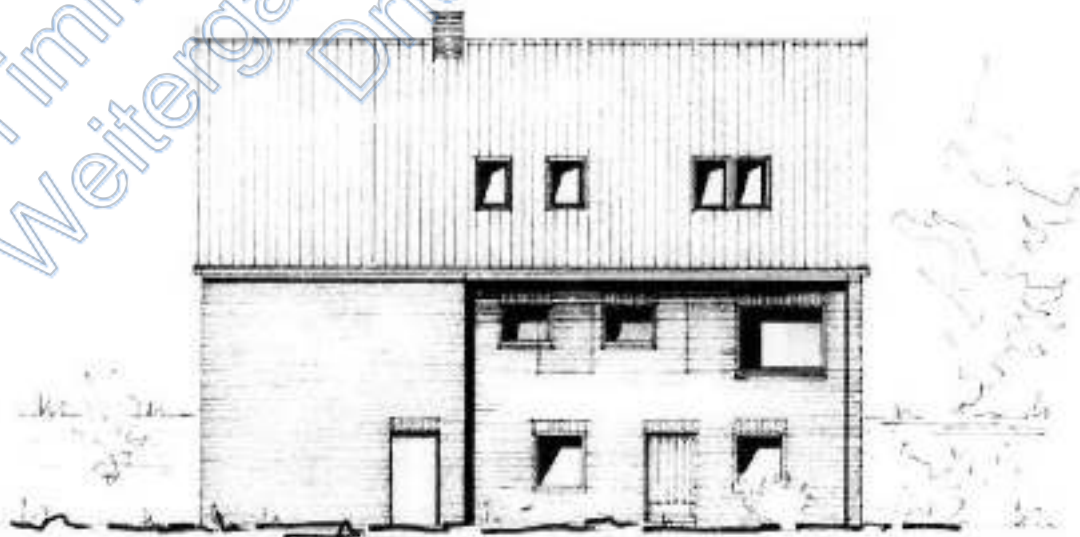
Norden



Westen



Osten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Süden



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Deichweg“ 30 in 21720 Steinkirchen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden) wurde ursprünglich 1960 als Malerwerkstatt errichtet/fertiggestellt und 1971 zu einem Einfamilienwohnhaus umgebaut.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt als Ferienhaus (Kurzzeitvermietung) genutzt.

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

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

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Samtgemeinde Lüne und den angrenzenden Städten und Gemeinden, kann am Wertermittlungstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (ausgeglichen).

4 Wertermittlung

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

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das 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. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁹ 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
=	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 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.

⁹ 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:

Gebäudeart	Standardstufe	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Wohnfläche		1,41	655	725	835	1.005	1,41	655	725	835	1.005	1,41	655	725	835	1.005
Verkehrsfläche (Erdgeschoss)		1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965
Doppel- und Rolltore		1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965
Haftungsflächen		1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965	1,31	615	685	795	965

Gebäudeart	Standardstufe	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Wohnfläche		1,11	555	625	735	895	1,11	555	625	735	895	1,11	555	625	735	895
Verkehrsfläche (Erdgeschoss)		1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855
Doppel- und Rolltore		1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855
Haftungsflächen		1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855	1,01	515	585	695	855

Gebäudeart	Standardstufe	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Wohnfläche		1,21	705	775	885	1.055	1,21	705	775	885	1.055	1,21	705	775	885	1.055
Verkehrsfläche (Erdgeschoss)		1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015
Doppel- und Rolltore		1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015
Haftungsflächen		1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015	1,11	665	735	845	1.015

Gebäudeart	Standardstufe	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringes Dach				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Wohnfläche		1,31	725	795	905	1.075	1,31	725	795	905	1.075	1,31	725	795	905	1.075
Verkehrsfläche (Erdgeschoss)		1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035
Doppel- und Rolltore		1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035
Haftungsflächen		1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035	1,21	685	755	865	1.035

1. Preis: Mischbaukosten in €/m²
 2. Preis: Mischbaukosten in €/m²

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		0,1	0,8	0,1	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m²	725 EUR/m²	835 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.260 EUR/m²
Kostenkennwerte - Typ 1.21	790 EUR/m²	875 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.215 EUR/m²	1.515 EUR/m²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	93 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 %	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	814 EUR/m²	2,76

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	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 %	90 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	979 EUR/m²	2,76

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

$$(814 \text{ EUR/m}^2 \times 79 \%) + (979 \text{ EUR/m}^2 \times 21 \%) = 848 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Dremel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 4,5 % ($\pm 38 \text{ EUR/m}^2$ des vorläufigen Kostenkennwerts) angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0
- Für den Ausbauzustand des Keller-/Untergeschosses (teilweise ausgebaut), erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 15 EUR/m² (BGF).
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹⁰ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 12/2025 = 134,3
- NHK am Wertermittlungsstichtag: $134,3/70,9$ = 1,894

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	848 EUR/m ²
+ Zuschlag Ausbau UG/TK	15 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-38 EUR/m ²
= Zwischenwert	825 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,894
= Endgültiger Kostenkennwert	1.562 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	236 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	368.762 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 368.762 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen, die noch nicht in den Normalherstellungskosten/dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind:

Dachgaube	9.100 EUR
Außentreppe	5.200 EUR
= gesamt	14.300 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze (ImmoWertV) und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹¹ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,894 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	368.762 EUR
+ Besondere Bauteile	14.300 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	383.062 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 383.062 EUR.

¹⁰ 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.

¹¹ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

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 1960, dass 1971 umgenutzt wurde) 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, Saalgebäude, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Behandlungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Nef- 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 1960 errichtet und 1971 zu einem Wohnhaus umgebaut 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 Kleiber¹²:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen auf **rund 21 Jahre** geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 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 21 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1976.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 21 Jahre} = \text{Alter: 49 Jahre}$$

$$2025 + 21 \text{ Jahre} = 2046 - 70 \text{ Jahre GND} = 1976 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{13}$$

¹² Kleiber, Verkehrswertmittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn.-Nr. 403 ff

¹³ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei 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 Wertermittlungstichtag von rund 21 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,300, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 70 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	383.062 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,300
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	114.919 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 114.919 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 9.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen		9.000 EUR
+	Hausanschlüsse	4.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 13.000 EUR.

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 298 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).....: 130 EUR/m²
- Art der Nutzung.....: gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche.....: 800 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 800 m², Bewertungsgrundstück = 298 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
298 m ²	1,08
800 m ²	1,00

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

$$130 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,08}{1,00} = 140,40 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Bodenrichtwert/Ausgangswert für das Grundstück des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 140 EUR/m². Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert		140,40 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	298 m ²
=	Bodenwert	41.839 EUR
<i>gerundet</i>		42.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 42.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen		383.062 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,300
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	114.919 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+	Bodenwert	42.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	169.919 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 169.919 EUR.

¹⁴ 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 Bereich Stade Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁵:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 170.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 130 EUR/m² und einer Standardstufe 2,76 ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 1,08 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 8 % vom vorläufigen Sachwert).

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) bebautes Grundstück in der Samtgemeinde Lüne. Der Immobilienmarkt kann am Wertermittlungstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preiserückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte Konsolidierung des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Lage auf dem Deich, direkt angrenzend an den Fluss „Lüne“
- Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten (Selbstnutzung, Vermietung – Ferienimmobilie)

negativ:

- Keine direkte Zufahrt mit dem PKW möglich
- Ältere Gebäudekonstruktion / Ausstattung

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,30** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von rund 32 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die positiven (vorteiligen) Faktoren, insbesondere die besondere Lage, überwiegen, die negativen (nachteiligen) Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die vorteiligen Faktoren geprägt wird.

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	169.919 EUR
x Sachwertfaktor	1,30
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	220.895 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 220.895 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 Durchführung der erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 18 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Im Bereich des Unter-/Kellergeschosses sind im Innenbereich der Außenwände teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende oder defekte Abdichtung im Außenbereich hindeuten. Hier sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- An einigen (erneuerten) Fenstern fehlen Abschlussleisten im Außenbereich (Übergang zum Sichtmauerwerk)
- An den Holzbauteilen im Außenbereich (Dachunterstände, etc.) sind Anstrichmaßnahmen erforderlich

Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen werden überschlägig mit rund **8.500 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	220.895 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-8.500 EUR
= Sachwert gerundet	212.395 EUR 212.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 212.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (833 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 130 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1976) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.604 EUR/m² Wohnfläche.¹⁶ Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	bewertungsrelevantes Baujahr	1985
Wohnfläche	140 m ²	Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwertniveau	110 €/m ²		

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

Wohnfläche (107 m²) = 1,14 Grundstücksgröße (298 m²) = 0,87

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.604 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,14
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,87
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.591 EUR/m ²
x	Wohnfläche	107 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	170.220 EUR
x	Marktanpassung ¹⁷	1,30
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	221.286 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-8.500 EUR
=	Vergleichswert gerundet	212.786 EUR 212.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 212.000 EUR und liegt genau in der Größenordnung des ermittelten Sachwerts (212. 000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Vergleichsfaktor nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, dass für der Gebäudekonzeption (Art / Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) identisch sind.

¹⁶ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

¹⁷ Für die objektbezogene Besonderheit (Lage auf dem Deich, direkt an der Lühe) ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, die im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 1,30 angesetzt wird.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird überwiegend als Ferienimmobilie (Kurzzeitvermietung), am Wertermittlungsstichtag jedoch nicht genutzt.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung 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?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁸

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.12.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 15.11.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁸ 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 - 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 Einflussfaktoren kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus - gelegen in der Straße „Deichweg“ 30 in 21720 Steinkirchen - zum Wertermittlungstichtag 16. Dezember 2025 mit rund

212.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 04. März 2026



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