

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!**

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
und einer Garage

Adresse: Im Kühl 5
27449 Kutenholz-Essel

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 25/25

Auftrags-Nr.: 26/040

Tag der Gutachtenerstellung: 09. Juli 2026

Wertermittlungstichtag: 28. April 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 244.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
I Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
1 Allgemeines	3
1.1 Bewertungsobjekt	3
1.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
1.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
1.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
1.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
2 Wertrelevante Merkmale	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Lage	6
2.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	10
2.2 Rechtliche Situation	12
2.3 Bauliche Anlagen	16
2.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
2.3.2 Gebäudeaufteilung	20
2.4 Beurteilung	29
3 Wertermittlung	30
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	30
3.2 Sachwertermittlung	31
3.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	32
3.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor	35
3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37
3.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	38
3.2.5 Bodenwert	38
3.2.6 Vorläufiger Sachwert	39
3.2.7 Sachwertfaktor/Marktanpassung	40
3.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
3.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
3.2.10 Sachwert	41
3.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle	42
4 Fragen des Gerichts	43
5 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 mit Einliegerwohnung und einer Garage
Aufteilung (Annahme)	KG: 6 Kellerräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum, Öllageraum, Flur EG: 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, 2 x Bad/WC, WC, Garderobe, Flur, Windfang DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Küche, Flur, Abstellraum
Anschrift/Lage	Im Kühl 5, 27449 Kutenholz-Essel
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Abt. Zwangsversteigerung) – 71 K 25/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	28. April 2026
Tag des Ortstermins	28. April 2026
Abschluss der Recherchen	25. Juni 2026
Tag der Gutachtenerstellung	09. Juli 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1982 / 1982
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 36 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF)	rund 478 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 190 m ² / rund 119 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	4 Stück (1 + 3)
Grundstücksgröße	843 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	759.577 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,450
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	341.809 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	43.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	398.809 EUR
Sachwertfaktor	0,70
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.166 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-35.000 EUR
Sachwert	rund 244.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung - Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 234.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche) - unbelastet	1.418 EUR/m ²
- belastet	1.234 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 244.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Im Kühl“ 5 in 27449 Kutenholz-Essel, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden) sowie die Garage wurden ursprünglich 1982 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt, soweit vom öffentlichen Straßenbereich aus ersichtlich, durch die Eigentümer selbst genutzt (Annahme).

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 25/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 17. März 2026
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • 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 Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 28. April 2026 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte das Bewertungsobjekt (Grundstück/Gebäude) nur von außen besichtigt werden. Ein Zutritt zum Innenbereich des Gebäudes und zum rückwärtigen Grundstücksbereichs war nicht möglich. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt, den Zustand und die Ausstattung, etc. der/s Gebäude/s erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Stade (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28. April 2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 25. Juni 2026 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch Essel - Blatt: 184

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.: 1
 Gemarkung..... Essel
 Flur 9
 Flurstück/e-Nr..... 37/10
 Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
 Lage Im Kühl 5
 Größe 843 m²

Abt. I - (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹

Lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 25/25)

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 22.09.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 24.03.2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.03.2026
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Stade in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 18.06.2026
- Unterlagen (Baugenehmigungen, Bauzeichnungen, Flächenberechnungen) aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (07.04.2026)
- Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 25.03.2026
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Freudenbeck vom 24.03.2026 in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2026 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- 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.

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.

¹ vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - 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 u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; verschiedene Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölfl/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2026, 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
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- 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

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

Mikrolage

Allgemein – Samtgemeinde Fredenbeck mit Kutenholz-Essel

Die Samtgemeinde Fredenbeck liegt zwischen Hamburg und Bremen auf der Stader Geest. Sie wurde 1972 im Zuge der Verwaltungs- und Gebietsreform aus den Gemeinden Deinste, Fredenbeck und Kutenholz neu gebildet und umfasst eine Fläche von rund 144 km². Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Verwaltung ist Fredenbeck mit seinem Geschäftszentrum, verschiedenen Einzelhandelsläden, Ärzten, etc. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird durch kleinere mittelständische Unternehmen, den Tourismus und überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Fredenbeck bis zum Jahr 2030 als stabile Gemeinde in ländlichen Gebieten (Demografietyt 4) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Kutenholz-Essel



Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Im Kühl“ im östlichen Bereich des Kutenholzer Ortsteils Essel. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum von Kutenholz beträgt rund 3,7 km und zum Samtgemeindezentrum von Fredenbeck rund 10 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage und rund drei Kfz-Abstellmöglichkeiten. Im öffentlichen Straßenraum („Im Kühl“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur bedingt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Kutenholz und weitläufiger in Freudenbeck bzw. Bremervörde vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Im Kühl“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Überwiegende Wohnbebauung (EFH/ZFH), teilweise landwirtschaftliche Hofstelle/n
- Ländlich geprägtes Grundzentrum mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- wertrelevante Immissionseinwirkungen (Geruch/Lärm) konnten nicht festgestellt werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

5.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Grundstücksgröße	843 m ² (Flurstück 37/10)
Zuschnitt	regelmäßig, winklig, rechteckig
Topographie	eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.03.2026 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

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

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

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Rechtliche Situation

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet der als unbeplanter Innenbereich einzustufen ist. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan (2015) der Gemeinde Kutenholz ist der Bereich mit dem Bewertungsobjekt als „Wohnbaufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. BauNVO) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (07.04.2026) folgende Baugenehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 63-30-790 117 vom 12.04.1979 – Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Ölheizung

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die Gebäude/ baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit vom Außenbereich augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 25.03.2026, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) 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 „Im Kühl“ an. Die verkehrs- und zuwegungstechnische Erschließung erfolgt über diese Straße. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien – z. B. Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag 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. Eine Barrierefreiheit des Wohngebäudes ist im Bereich des Erdgeschosses gegeben (ebenerdiger Zugang).

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Fredenbeck vom 24.03.2026, wurden in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgende Auskünfte erteilt:

„Bei der Straße „Im Kühl“ in Essel handelt es sich um eine Anliegerstraße, die als Teilerschlossen anzusehen ist. Die Erschließungseinrichtungen (Fahrbahn, Gehweganlage und Entwässerungsanlage) sind noch nicht hergestellt und abgerechnet. Einzig die Beleuchtungseinrichtung ist hergestellt, in voller Höhe abgerechnet und bezahlt. Ausbaumaßnahmen sind nicht geplant.

Offene Forderungen in Form von Erschließungs- oder Ausbaubeiträge bestehen für das o.g. Grundstück nicht.

Es sind folgende Erschließungsanlagen vorhanden:

Abwasserbeseitigungsanlagen:

- Kanalbaubeitrag Schmutzwasserkanalisation
- Hausanschlusskosten

Das o. g. Grundstück wurde 1999 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Fredenbeck angeschlossen. Für die Herstellung des Hausanschlusses wurden Kosten in Höhe von insgesamt 2.668,30 DM festgesetzt. Der Beitrag wurde in voller Höhe bezahlt. Für die Herstellung des Schmutzwasserkanals wurden 1999 Kanalbaubeiträge in Höhe von 4.699,73 DM festgesetzt. Der Betrag wurde in voller Höhe bezahlt.

Sollte ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal hergestellt werden, sind hierfür die Grundstücksanschlusskosten und der Regenwasserkanalbaubeitrag zu leisten. Dies ist derzeit nicht geplant.

Ob am Wertermittlungsstichtag noch andere Beiträge / Abgaben zu entrichten waren konnte nicht abschließend recherchiert werden. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben und 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 ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.09.2025 unter der Lfd.-Nr. 3, der Zwangsversteigerungsvermerk 71 K 25/25 vom 22.09.2025 (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weiter 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 um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1982 erbaut / fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Ob bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts Maßnahmen erforderlich sind die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen erforderlich sind, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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 sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren 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.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁴, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung

⁴ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

der (Heiz-)Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

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“-Gebäude (Kategorie E- F, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁵.

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, war dem Unterzeichner der Zugang zum Gebäude beim Ortstermin nicht möglich und der Eigentümer bzw. eine vertretungsberechtigte Person, die darüber Auskunft hätten erteilen können, waren nicht anwesend. Soweit vom Außenbereich ersichtlich, wird das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer selbst genutzt.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die 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 2014/2016/2019, GEG 2020/ 2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wie bereits ausgeführt, konnte/n bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der/die Innenbereich/e der/s Gebäude/s nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der/s Innenbereiche/s beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische 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 nur im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) vom öffentlichen Straßenbereich aus besichtigt.

Baujahr/Chronik	1982 = ursprüngliches Baujahr
Wohneinheit/en	2 Stück
Baukonstruktion/en	- Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden) - Fundamente / Sohle in Betonausführung (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) - ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung (Annahme) - Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion - Geschossdecken (KG/EG, EG/OG) in Massivausführung (Trägerdecke) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenausführung - Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-/Zinkausführung - Massiver Schornstein mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) - Garage in Massivbauweise mit Flachdachkonstruktion, bituminöser Dacheindeckung, Metallschwinger (Annahme) - Garage / Geräteabstellraum in Metall-Leichtbaukonstruktion (vor der massiven Garage)
Außenanlagen	- Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung) - Baum-/Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche - vorderseitig offene Einfriedung, im seitlichen/rückwärtigen Bereich Einfriedungen mit Hecke, Zaun oder Sichtschutzelementen - Garten-/Gerätehaus, diverse Überdachungen (abgängig)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Vorder-/Straßenansicht II



seitliche Ansicht I



Seitliche Ansicht II



Gebäudeeingangsbereich



Metallgarage/Abstellbereich



Vorgarten / Stellplätze



rückwärtiger Grundstücksbereich



Öffentlicher Straßenbereich (Blickrichtung Norden)

Öffentlicher Straßenbereich (Blickrichtung Süden)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes (Annahmen)

Wände	- KG: verputzt/gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich gefliest - DG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decken/ Dachschrägen	- KG: Rohdecke gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung - DG: verputzt/tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung
Bodenbeläge	- KG: Fliesen-/oder Roh-Belag - EG: Fliesen-, Laminat- oder PVC-/Planken-Belag - DG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Fenster/-türen	ein-/zweiflügelige Fenster/-türen in Holzrahmenkonstruktion, teilweise Außenrollläden (manuell), Dachflächenfenster (Holzkonstruktion)
Türen	- einflügelige Gebäudeeingangstür mit festem Seitenteil in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung - furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszarge
Treppen	- KG/EG doppelt gewendelte Massiv-Treppe mit Fliesenbelag - EG/DG doppelt gewendelte Massiv-Treppe, Fliesen- oder Textil-Belag - DG/SPB Einschub-(Klapptreppe)
Sanitärbereiche	- EG: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Duschwanne, Waschbecken - DG: Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken
Haustechnik	- Ölzentralheizung - zentraler Warmwasserversorgung (Speicher) - Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper - Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien mit separaten Zähleranlagen (Wasser/Abwasser, Elektrik/Strom) - Unterverteilung der elektrischen Installation - SAT-TV-Anlage - Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes / der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1982), soweit vom Außenbereich erkennbar, überwiegend in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden, die über das Übliche bei vergleichbaren Bestandsgebäuden hinausgehen, konnten, soweit vom Außenbereich ersichtlich, nicht festgestellt werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind jedoch Neugestaltungsmaßnahmen des Gartens,

etc. einschließlich des Abrisses der Unterstände, etc. erforderlich. Die Kosten werden jedoch nicht explizit berücksichtigt, vielmehr im Rahmen des Risikoabschlags für die nicht mögliche Innenbesichtigung (vgl. nachfolgende Ausführungen) berücksichtigt.

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

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

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes, etc. notwendig sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Seite 41 des vorliegenden Gutachtens, verwiesen.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, (Alt)Materialien, Kraftfahrzeuge, Boote, etc. entfernt werden. Sollte dies nicht erfolgen, müssen die Kosten/Aufwendungen für die Räumung durch die neuen Eigentümer getragen werden.

3.3-2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes/der baulichen Anlagen konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht durchgeführt werden.

Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen in der Bauakte entnommen und wenn erforderlich an die örtlichen Gegebenheiten, soweit vom Außenbereich sichtbar, angepasst bzw. durch den Unterzeichner erstellt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Kellerraum I - Kellerraum II - Kellerraum III - Kellerraum IV - Kellerraum V - Kellerraum VI - Flur - Vorraum/Treppenhaus - Heizung - Öltanks - Installationsraum		34,45 m ² 12,18 m ² 12,38 m ² 13,58 m ² 11,18 m ² 7,42 m ² 8,71 m ² 4,49 m ² 3,26 m ² 7,31 m ² 4,14 m ²
			rund 119 m ²
Erdgeschoss	- Flur - Küche - Hauswirtschaftsraum - Esszimmer - Wohnzimmer - Kaminzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Bad - Garderobe - WC	8,83 m ² 10,44 m ² 4,24 m ² 7,70 m ² 33,89 m ² 12,79 m ² 13,19 m ² 10,87 m ² 7,19 m ² 2,12 m ² 1,89 m ²	rund 113 m ²
Dachgeschoss	- Diele - Küche - Wohnzimmer - Abstellraum - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Bad/WC	18,13 m ² 12,69 m ² 17,09 m ² 1,91 m ² 12,82 m ² 10,87 m ² 3,52 m ²	rund 77 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 190 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 119 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 190 m² und die Nutzfläche rund 119 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Im Dachgeschoss wurden die Flächen unter einem Meter lichter Höhe nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt. Die Nutzfläche der Garage beträgt rund 17 m².

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht überprüft werden konnten.

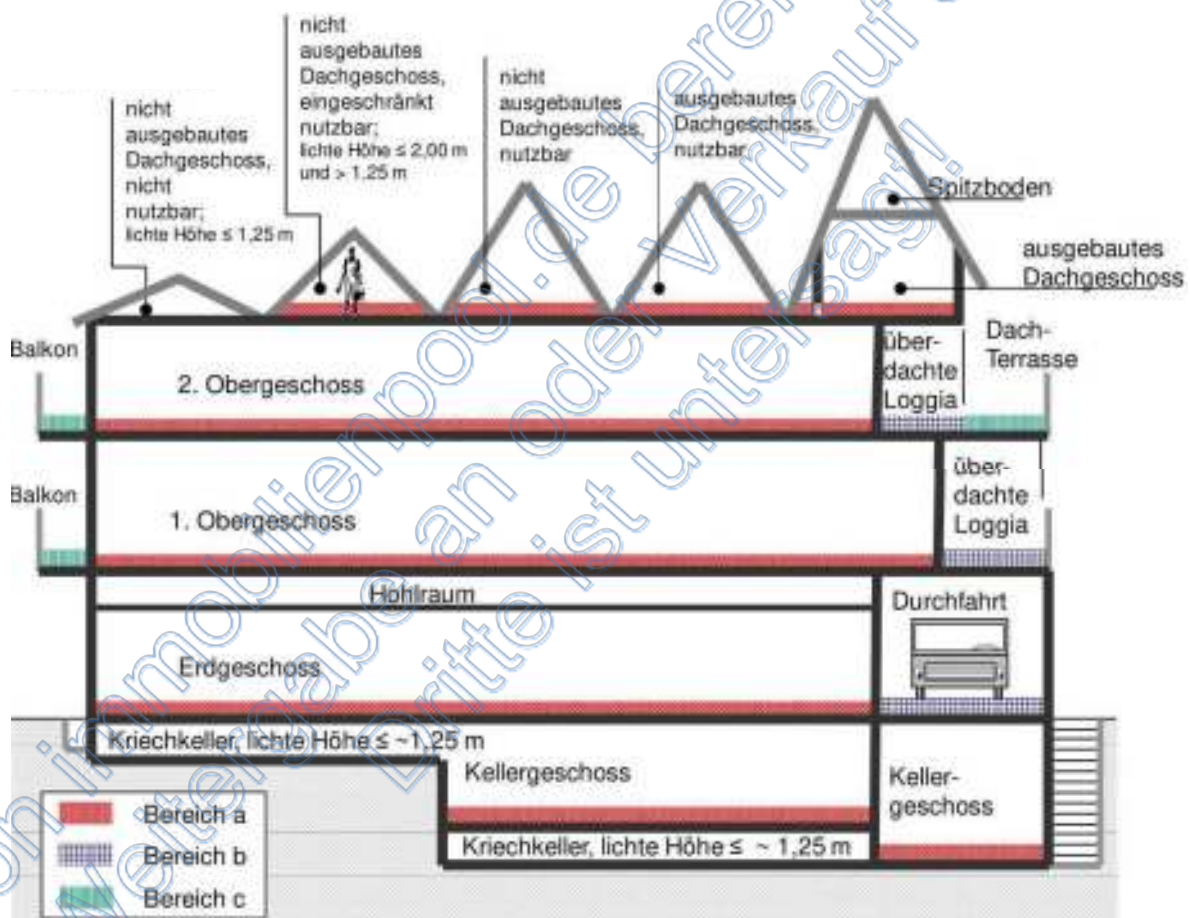
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

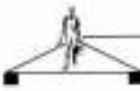
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁶

⁶ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	154 m ²
Erdgeschoss:	ca.	154 m ²
Dachgeschoss:	ca.	170 m ²
gesamt	ca.	478 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 478 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Als besondere Bauteile bzw. bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall keine Bauteile berücksichtigt werden.
- Für die Garage (Nebengebäude) erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 21 m². Die Garage in Metallkonstruktion wird aufgrund ihrer Bauart und dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei den baulichen Außenanlagen mitberücksichtigt.

Weitere Kennzahlen: (überschlägig)

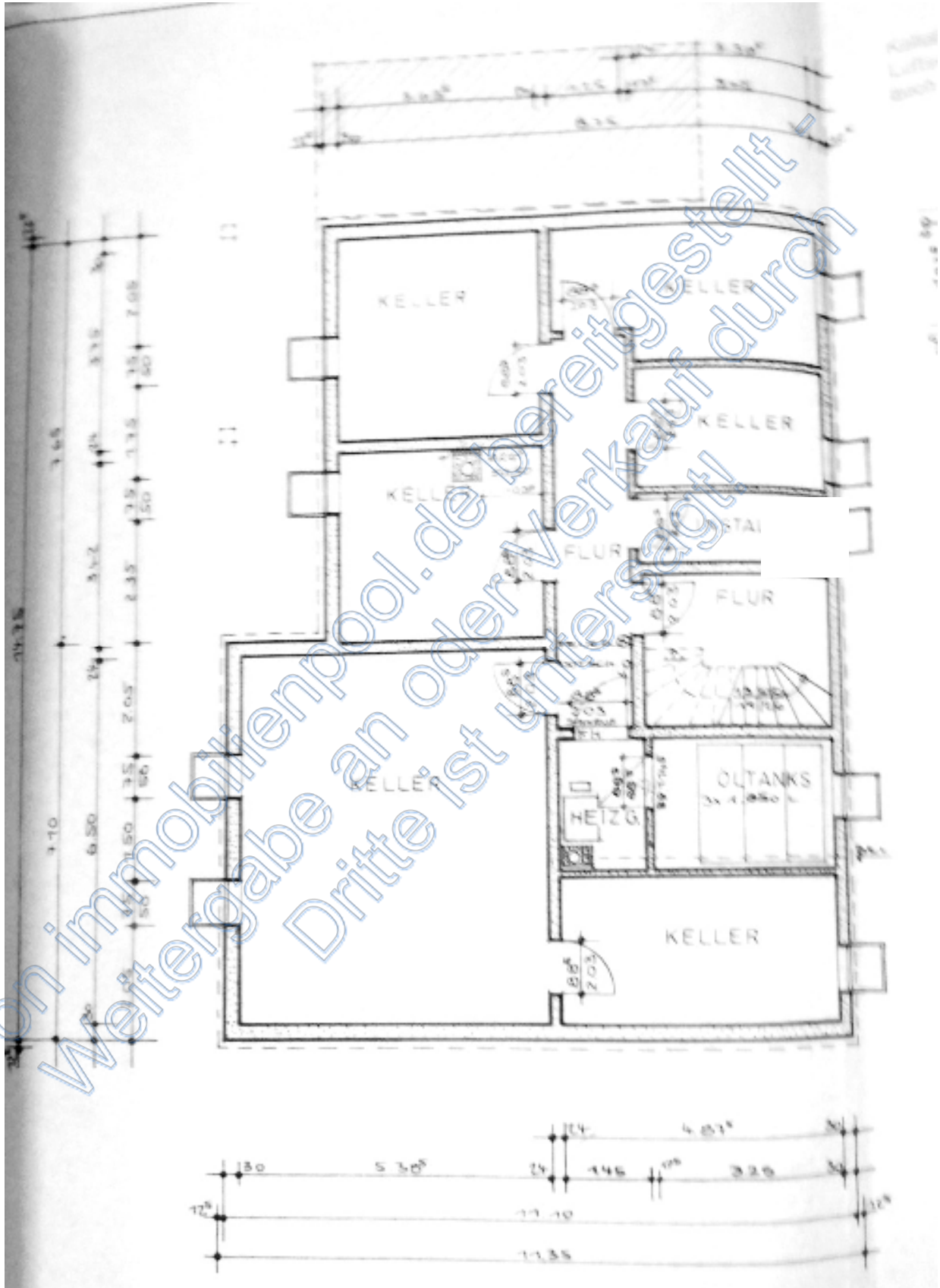
Bebaute Fläche:..... 175 m² (nur Wohngebäude und Garage)

Grundflächenzahl:..... 0,21

Geschossflächenzahl:..... 0,30

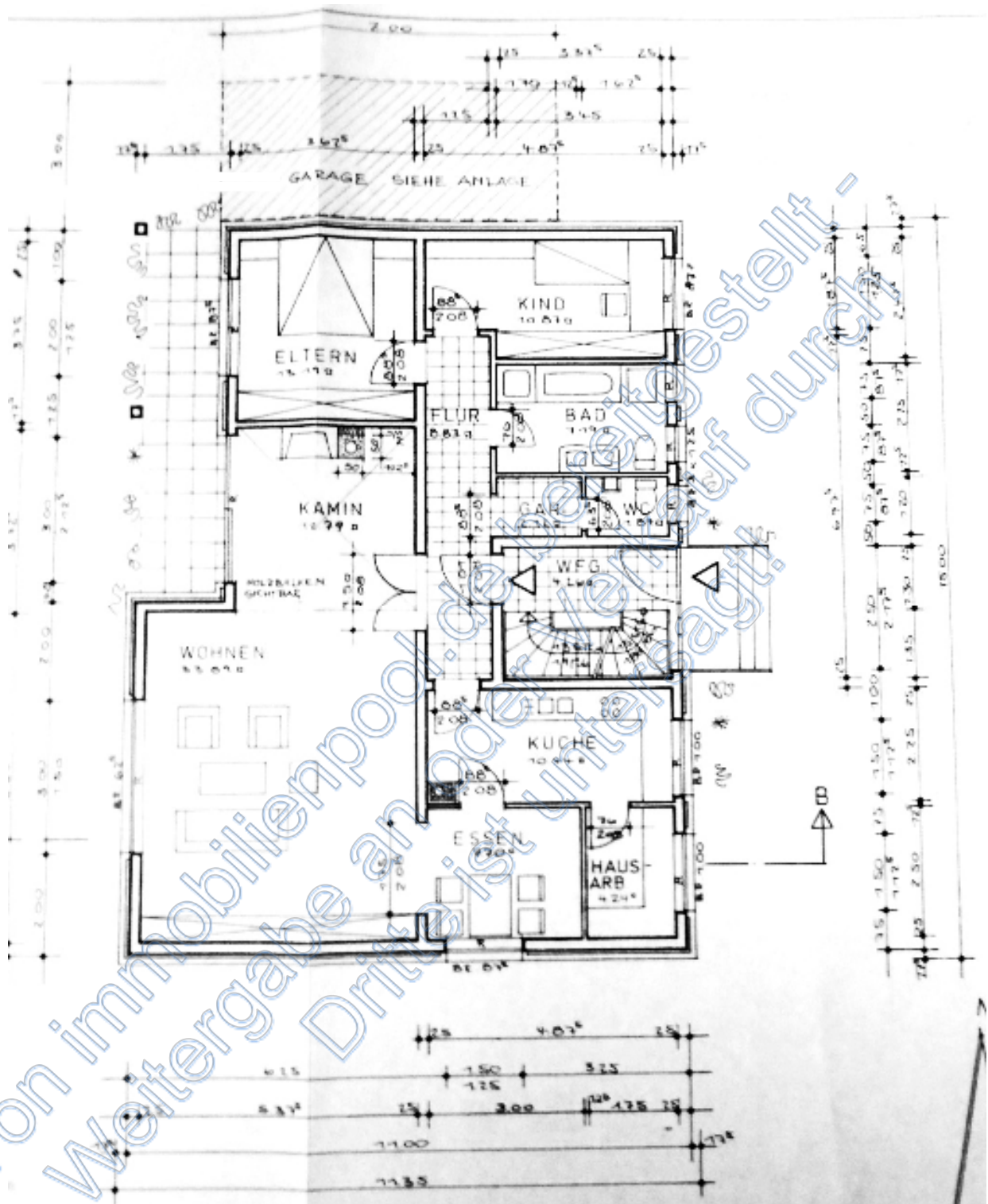
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



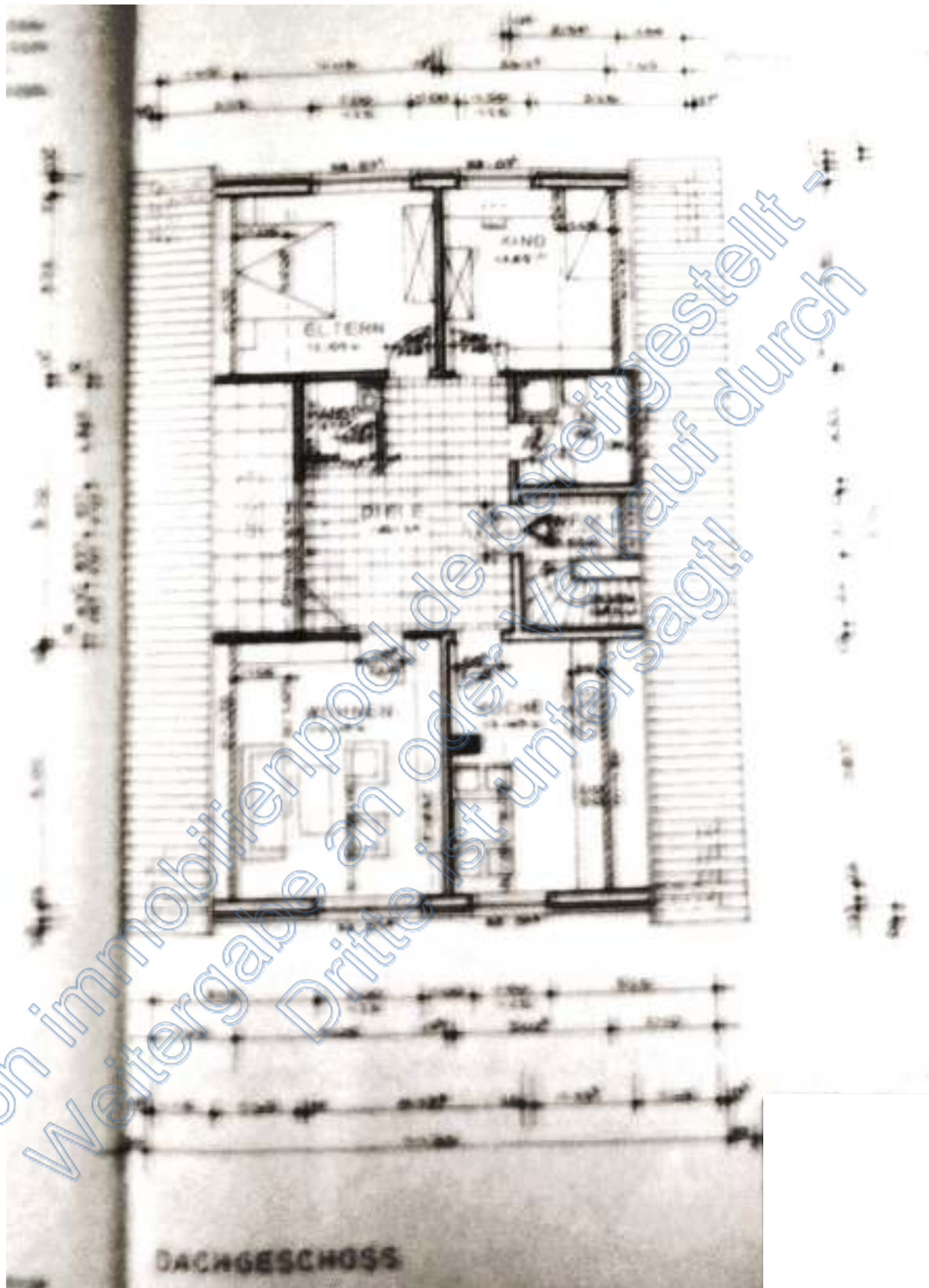
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



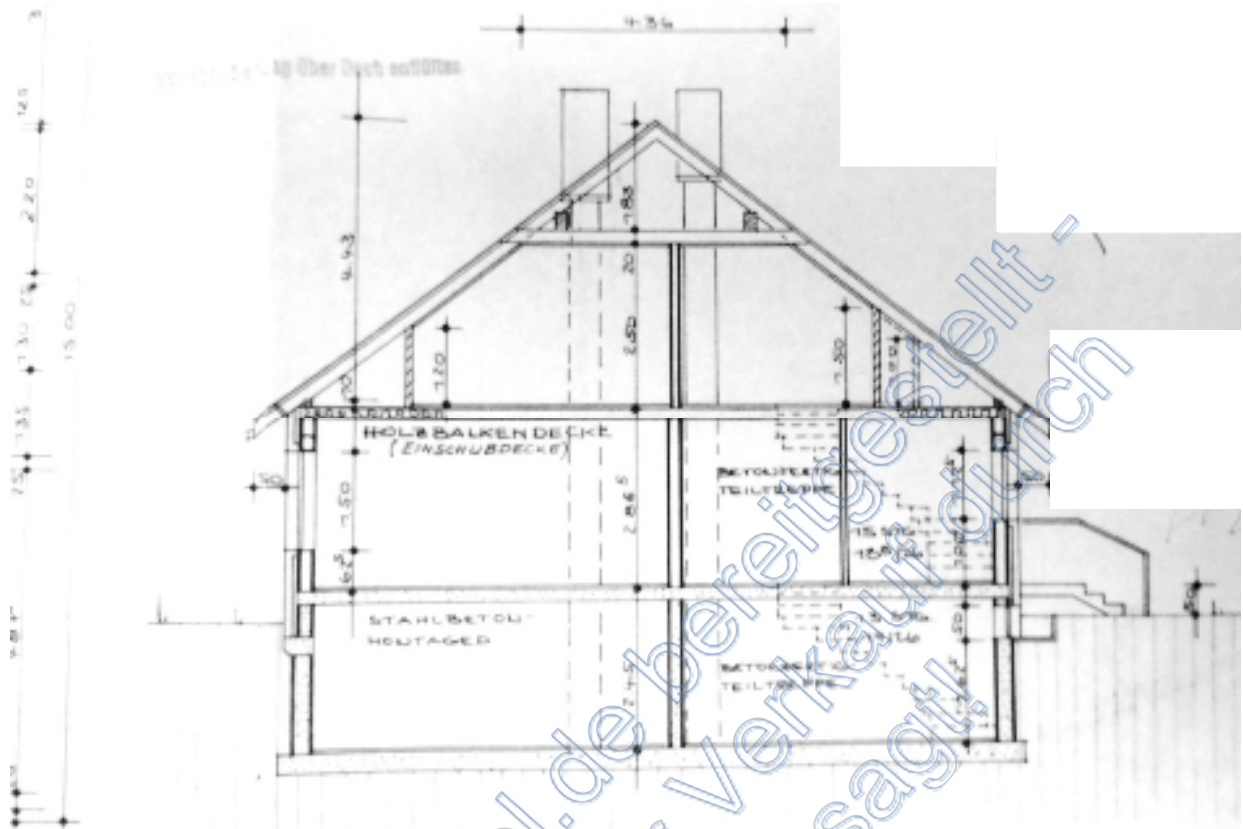
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



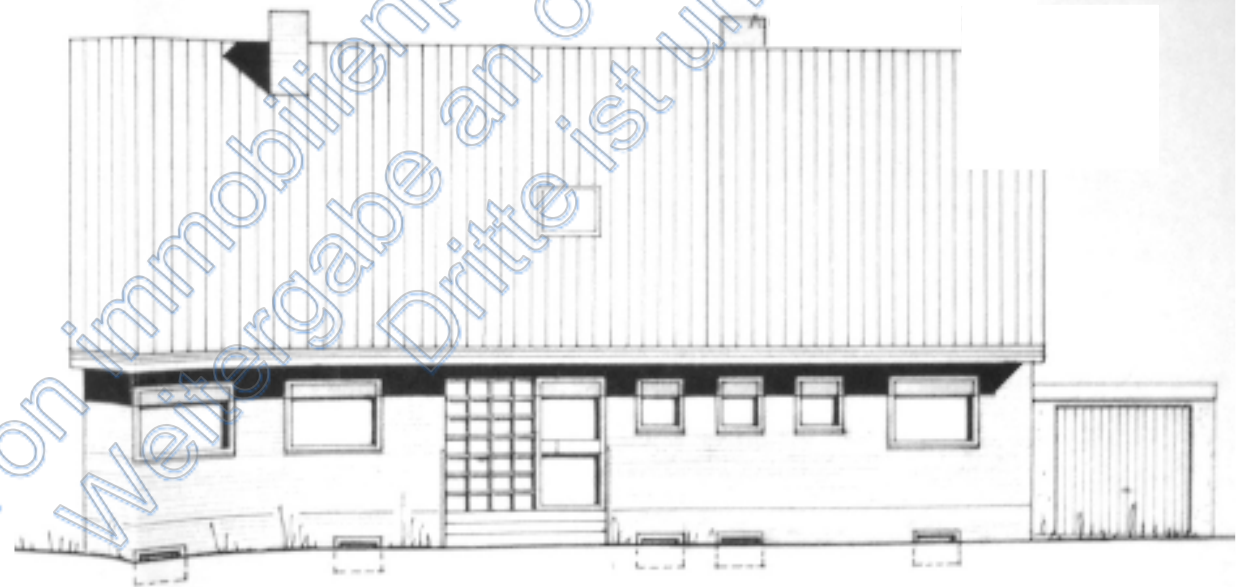
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



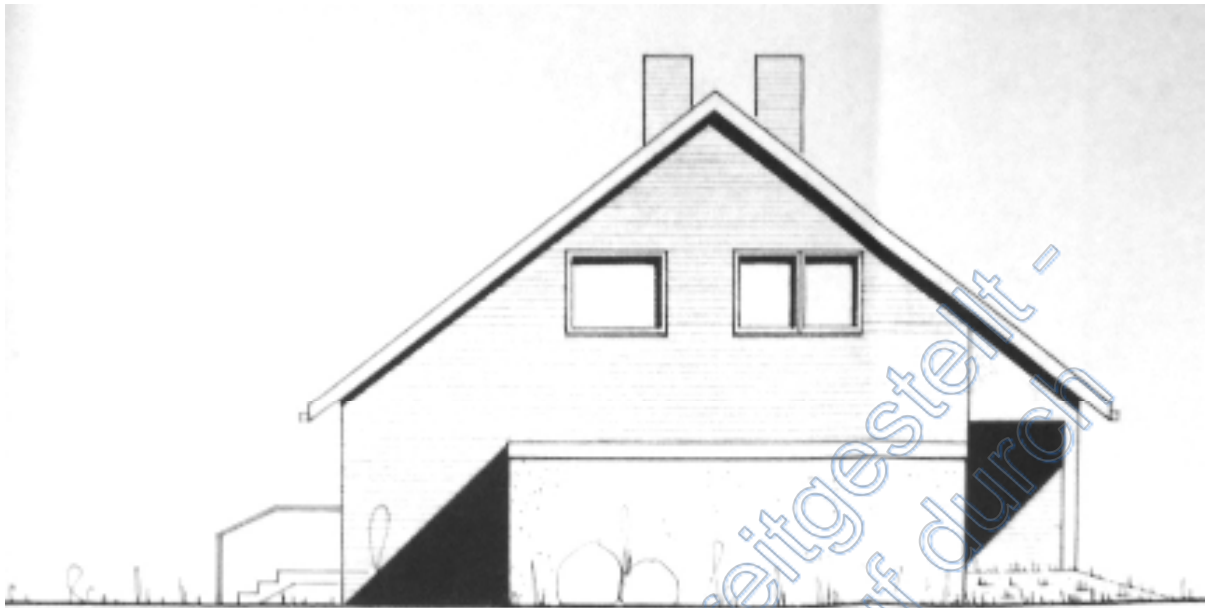
Ansichten

Osten (Straßenansicht)



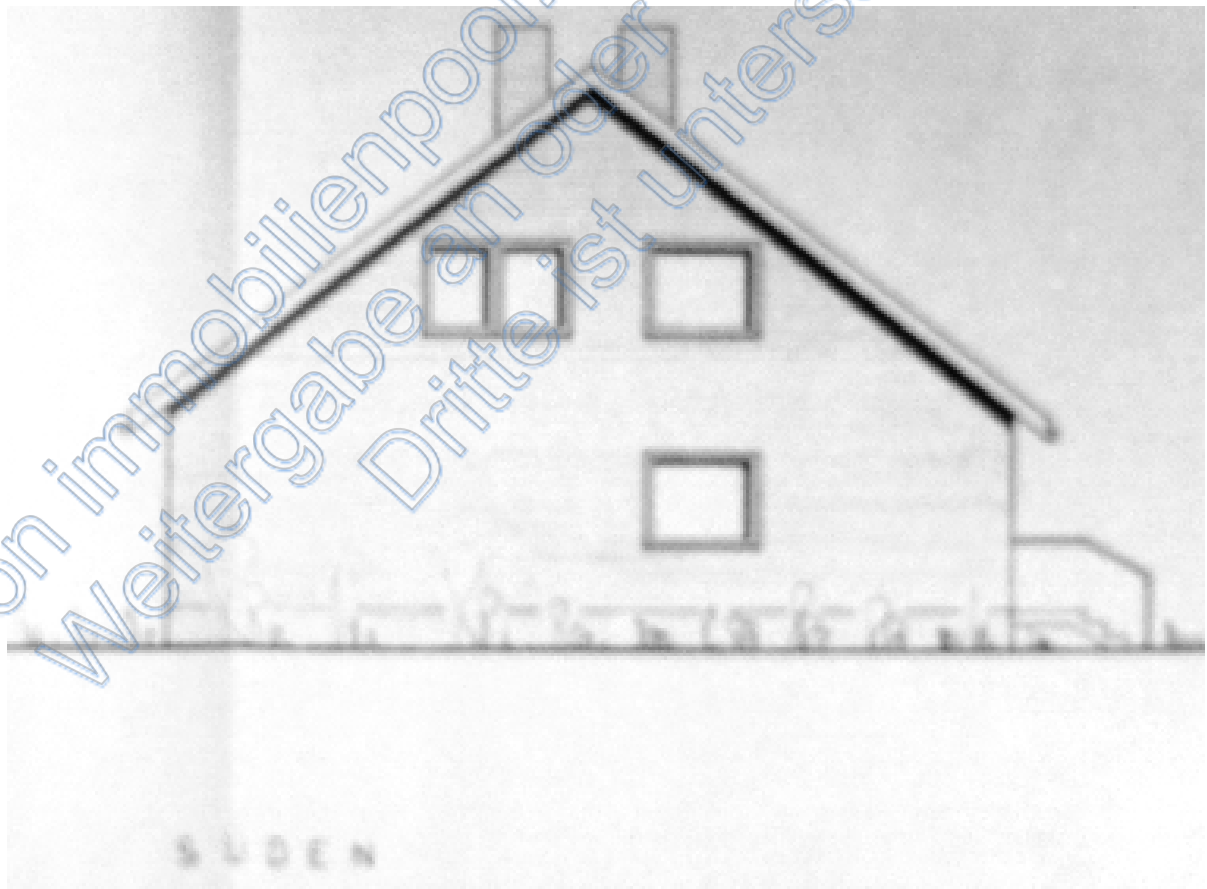
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nordansicht



N O R D E N

Südansicht



S Ü D E N

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Im Kühl“ 5 in 27449 Kutenholz-Essel, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden) und die Garage wurden ursprünglich 1982 errichtet.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch die Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en, Größe/n, Ausstattung/en (Annahme), etc.) entsprechen, soweit vom Außenbereich augenscheinlich ersichtlich, überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), jedoch sind teilweise im Außenbereich Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Fredenbeck, einschl. den angrenzenden Gemeinden/Städte für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau). Zusätzlich entfaltet die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen insgesamt einen Risikofaktor, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/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 Modellkonformität⁷ 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.

⁷ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Wertung/Gewichtung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2	
Heizung		1,0			
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.200 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	112 EUR/m ²	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	96 EUR/m ²	0,35
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	78 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	65 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	795 EUR/m²	2,59

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 795 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Für die Gebäudeart Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beträgt der Anpassungsfaktor 1,05.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist ein Abschlag erforderlich. Dieser wird mit rund 26 EUR/m² ($\pm 3,1$ %) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.⁸
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 04/2026 = 132,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: 137/70,9 = 1,932

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	795 EUR/m ²
x Anpassung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,05
= Zwischenwert	835 EUR/m ²
- Abschlag (fehlender Drempel)	-25 EUR/m ²
= Zwischenwert	810 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,932
= Endgültiger Kostenkennwert	1.564 EUR/m ²

Der endgültige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt am Wertermittlungstichtag rund 1.564 EUR/m².

⁸ 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.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (478 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.564 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	478 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	745.377 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 745.377 EUR.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile / bauliche Anlagen / Einrichtungen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden.

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage werden auf Basis der Gebäudetypen 12 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen (Annahme) halte ich einen vorläufigen Kostenkennwert von rund 350 EUR/m² BGF (Standardstufen 3 - 4) als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	350 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,932
= Endgültiger Kostenkennwert	676 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	21 m ²
= Herstellungskosten der Garage	rund 14.200 EUR

Die Herstellungskosten der Garage betragen am Wertermittlungstichtag rund 14.200 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	745.377 EUR
+ Besondere Bauteile	0 EUR
+ Herstellungskosten Nebengebäude	14.200 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	759.577 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag rund 759.577 EUR.

4.2.2 Alterswertminderung und 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 (Baujahr 1982) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, 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	40 Jahre
Kindergarten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Behälterungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freibäder, 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 80 Jahren⁹ für das Wohngebäude abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

⁹ Die Umstellung des Modells auf eine der ImmoWertV konforme Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude, erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2026.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1982 erbaut/fertig gestellt wurde (Bezugsfertigkeit). Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt 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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **36 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	5 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	73	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund **80 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 36 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1982, dass auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\text{GND: 80 Jahre} - \text{RND: 36 Jahre} = \text{Alter: 44 Jahre}$$

$$2026 - 44 = 1982 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{11}$$

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹¹ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das 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.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 36 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,450, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 55 Prozent entspricht.

4.2.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	759.577 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,450
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	341.809 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 341.809 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, Unterstände
- 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 der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR inklusive der Garage in Metallkonstruktion für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen. Insofern wird der Bodenwert für den/die bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche aus geeigneten Bodenrichtwerten 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 mit dem Bewertungsobjekt beträgt 843 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: 01.01.2026
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 50 EUR/m²
- Art der Nutzung: Dorfgebiet
- Grundstücksgröße: 1.100 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.100 m², Bewertungsgrundstück = 843 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹² abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
843 m ²	1,00
1.100 m ²	0,98

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

$$50 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,00}{0,98} \approx 51 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag:

Ausgangswert	51 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	843 m ²
= Bodenwert gerundet	42.993 EUR 43.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 43.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	759.577 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,450
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	341.809 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	43.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	398.809 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 398.809 EUR.

¹² vgl. Umrechnungstabelle 0320001- Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Stade

4.2.7 Sachwertfaktor/Marktanpassung

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 807 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹³:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026	Wohnfläche	137 m ²
Bodenrichtwertniveau	150 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	270 m ²
Grundstücksgröße	769 m ²	Baujahr (modifiziert)	1980
Standardstufe	2,6	Vorläufiger Sachwert	324.491 EUR
Restnutzungsdauer	36	Modernisierungspunkte	4

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 399.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau von 50 EUR/m² und einer Standardstufe (2,59) ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,92 (Marktanpassungsabschlag 8 % bei einer Standardabweichung in Höhe von ± 7 Prozentpunkten).

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 Fredenbeck und den angrenzenden Gemeinden muss am Wertermittlungsstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem gesunkenen Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken kann. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

Positiv

- flexibel nutzbar durch zwei getrennte Wohneinheiten

negativ (nachteilig)

- Allgemeiner Zustand des Gebäudes
- Unsicherheiten in Bezug auf notwendige energetische Maßnahmen bei Eigentümerwechsel

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objekt-spezifischen Sachwertfaktor in Höhe von **0,70** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 30 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Unsicherheit in Bezug auf mögliche notwendige energetische Maßnahmen in Verbindung mit der Marktsituation stärker einzustufen sind und der positive Faktor überlagert wird.

¹³ Quelle: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

4.2.9 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	398.809 EUR
x Sachwertfaktor	0,70
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.166 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 279.166 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor), berücksichtigt werden. Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Gebäudes/der baulichen Anlagen möglich. Die Besichtigung erfolgte nur vom/im Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung und den Unterhaltungszustand des Gebäudes im Innenbereich würden nicht ausreichend gewürdigt.

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von rund **35.000 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 341.809 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.166 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-35.000 EUR
= Sachwert gerundet	244.166 EUR 244.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 244.000 EUR.

Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (813 Kauffälle) abgeleitet.

Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, beträgt der vorläufiger Vergleichsfaktor (Ausgangswert) rund 2.384 EUR/m² Wohnfläche.¹⁴ Folgende Merkmale liegen diesem Faktor zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2026	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Grundstücksgröße	800 m ²		

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

Wohnfläche (190 m²) 0,86 Grundstücksgröße (843 m²)..... 1,015
 Bodenrichtwert (50 €/m²) 0,725 Baujahr (wertrelevant 1982) 0,94

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.384 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,86
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,015
x	Korrekturfaktor (Bodenrichtwert)	0,725
x	Korrekturfaktor (Baujahr wertrelevant)	0,94
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.418 EUR/m ²
x	Wohnfläche	190 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	269.457 EUR
x	Marktanpassung ¹⁵	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	269.457 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-35.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	234.457 EUR 234.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 234.000 EUR und liegt rund 10.000 EUR ($\pm$ 4 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (244.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich darin, da nicht für alle relevanten Einflussfaktoren (Gebäudekonzeption, Bauweise, besondere Bauteile, Zustand, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren Anpassungsfaktoren bzw. 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.

¹⁴ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

¹⁵ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Daten nicht erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, war dem Unterzeichner der Zugang zum Gebäude beim Ortstermin nicht möglich und der Eigentümer bzw. eine vertretungsberechtigte Person, die darüber Auskunft hätten erteilen können, waren nicht anwesend. Soweit vom Außenbereich ersichtlich, wird das Bewertungsobjekt durch die Eigentümer selbst genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter

Es handelt sich um ein sogenanntes „Volleigentum“, so dass keine WEG-Verwaltung vorhanden ist.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den gewonnenen Eindrücken während des Ortstermins, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück/ in dem Bereich des Bewertungsobjekt geführt wird.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden?

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen möglich war.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/ durchschnittliches“ Gebäude (Kategorie E - 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.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.03.2026 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 25.03.2026 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

🔍 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 wert-relevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Be-wertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstel-lungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertmin-derung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren angepasst. Der Bodenwert für das Grundstück des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet. Für die nicht mögli-che Innenbesichtigung des Gebäudes wurde unter den besonderen objektspezifischen Grund-stücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ein Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichs-faktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grund-stückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt den ermittelten Sach-wert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem freistehen-den Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage - gelegen in der Straße „Im Kühl“ 5 in 27449 Kutenholz-Essel – zum Wertermittlungsstichtag 28. April 2026 mit rund

244.000 EUR

angenommen werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 09. Juli 2026



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten
Reschke
DN: C=DE, E=mail@torsten-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 10.07.2026 19:18:52 +02:
00

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA