

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 Anbau (Garage, Ab-
stellraum)

Adresse: Auf dem Moordeich 2
21737 Wischhafen

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 3/25

Auftrags-Nr.: 25/026

Tag der Gutachtenerstellung: 23. Juni 2025

Wertermittlungstichtag: 29. April 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 77.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
I Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
1 Allgemeines	3
1.1 Bewertungsobjekt	3
1.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	3
1.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
1.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
1.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
2 Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Grundstücksbeschreibung	7
2.1.1 Lage.....	7
2.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren.....	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Bauliche Anlagen.....	16
2.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	16
2.3.2 Gebäudeaufteilung	20
2.4 Beurteilung	25
3 Wertermittlung	26
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	26
3.2 Sachwertermittlung	27
3.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28
3.2.2 Alterswertminderung.....	31
3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	33
3.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	34
3.2.5 Bodenwert	34
3.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	35
3.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	36
3.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	37
3.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
3.2.10 Sachwert	38
3.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	39
3.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten / Beschränkungen Abt. II.....	40
4 Fragen des Gerichts	44
5 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	45

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 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.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage, Abstellraum)
Aufteilung	Teilkellergeschoss: 3 Kellerräume mit Heizung (Annahme) Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Flur/Diele (Annahme) Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur (Annahme)
Lage	Auf dem Moordeich 2, 21737 Wischhafen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 3/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	29. April 2025
Abschluss der Recherchen	18. Juni 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1920 (Annahme) / 1966
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 11 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 249 m ²
Wohnfläche	rund 134 m ²
Anzahl der Zimmer	6 Stück
Nutzfläche	rund 62 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage)	1 Stück
Grundstücksgröße	686 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	408.155 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,157
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	64.080 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	33.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	111.580 EUR
Sachwertfaktor	0,98
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	109.270 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-31.500 EUR
Sachwert	rund 77.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 92.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	- unbelastet - belastet mit boG
	923 EUR/m ² 686 EUR / m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 77.000 EUR
---------------------------------	------------------------

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

lfd.-Nr. 2	beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)	-138.000 EUR
lfd.-Nr. 3	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Auf dem Moordeich“ 2 in 21737 Wischhafen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage, Abstellraum) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1920 (Annahme) errichtet. Der Anbau (Garage/Abstellbereich) wurde im Jahre 1973 erbaut. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand / Annahme).

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 3/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 13. März 2025
Auftragungsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• 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 29. April 2025 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 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 / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 29. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 18. Juni 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Wischhafen - Blatt: 3022

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1
	Gemarkung.....Wischhafen
	Flur 10
	Flurstück/e- Nr..... 184/2
	WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
	LageAuf dem Moordeich 2
	Größe686 m ²
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen) ¹	lfd.-Nr. 2 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk 71 K 3/25
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 13.03.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 26.03.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Recherchen in Bezug auf die Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (31.03.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 02.05.2025
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Nordkehdingen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 05.05.2025
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beilehungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand März 2024, 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 Beilehungswerts 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 2020/21 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. 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, 6. Auflage, München: Verlag C.H. Beck 2016
- 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 2022

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.

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.

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

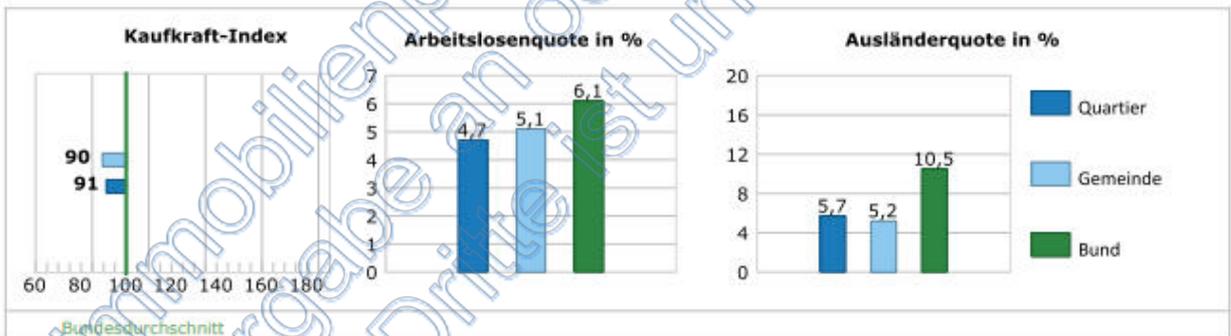
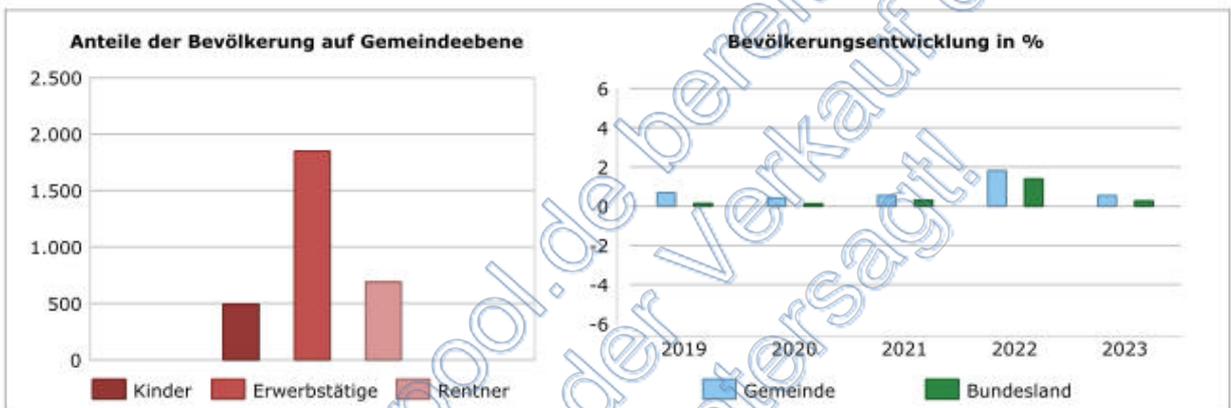
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (158,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Glückstadt, Stadt (7,1 km) Luftlinie

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	3.029	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.513
Haushalte (Gemeinde)	1.502	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.959



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum ca. 84 km
 - Bremen ca. 104 km
 - Stade..... ca. 28 km
 - Cuxhaven..... ca. 55 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Brunsbüttel-Süd (17,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Glückstadt (7,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (47,7 km)
nächster Flughafen (km)	Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz (42,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Wischhafen, Alter Schulweg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein-Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(5,7 km)
Krankenhaus	(7,5 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,8 km)
BKZ	(20,7 km)
Kinderergarten	(0,2 km)
Grundschule	(4,9 km)
Realschule	(7,0 km)
Hauptschule	(18,5 km)
Gesamtschule	(21,0 km)
Gymnasium	(7,8 km)
Hochschule	(34,8 km)
DB Bahnhof	(7,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



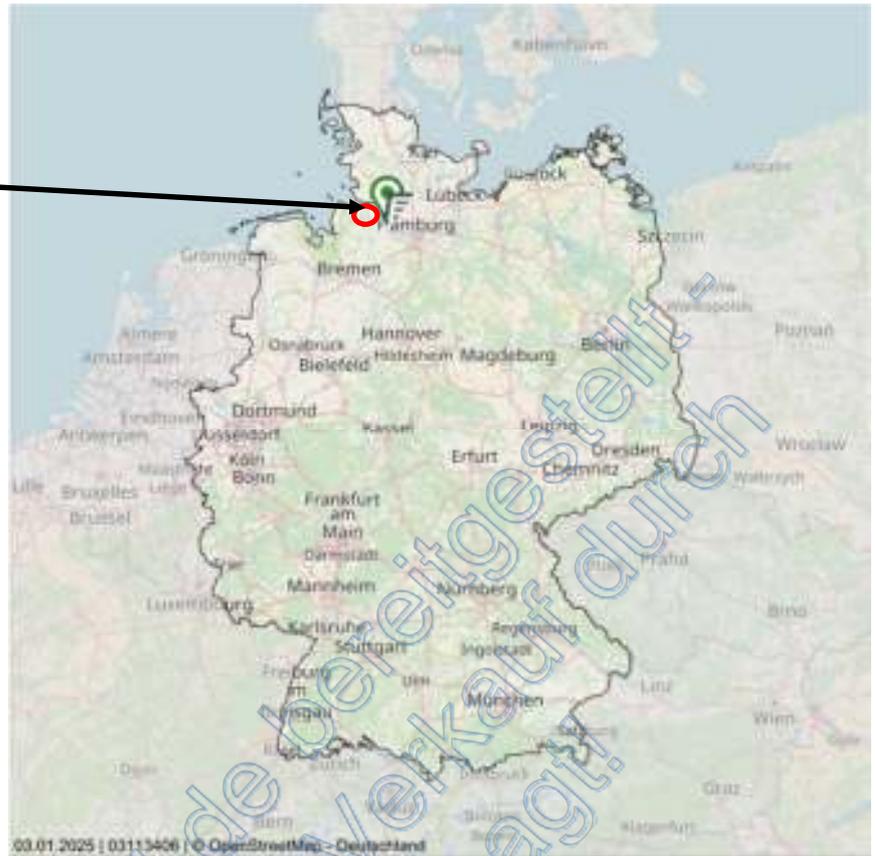
Allgemein – Samtgemeinde Nordkehdingen mit Wischhafen

Die Samtgemeinde Nordkehdingen mit ihren rund 7.400 Einwohnern ist ein Kommunalverband, entstanden 1971 im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform und besteht aus den Gemeinden Balje, Krummendeich, Oederquart, Wischhafen sowie dem Flecken Freiburg/Elbe. Sitz der Verwaltung ist in Freiburg.

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde Nordkehdingen, einschl. Wischhafen und der Region insgesamt, wird durch kleinere mittelständische Unternehmen, dem Tourismus und überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Da das Arbeitsplatzangebot relativ gering ist, fahren viele Einwohner als Pendler in die Metropolregion Hamburg, mit den Städten Stade, Buxtehude und bis nach Hamburg direkt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Nordkehdingen bis zum Jahr 2030 als kleine und mittlere Gemeinde mit einer moderaten Alterung und Schrumpfung (Demografietyt 3) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Wischhafen



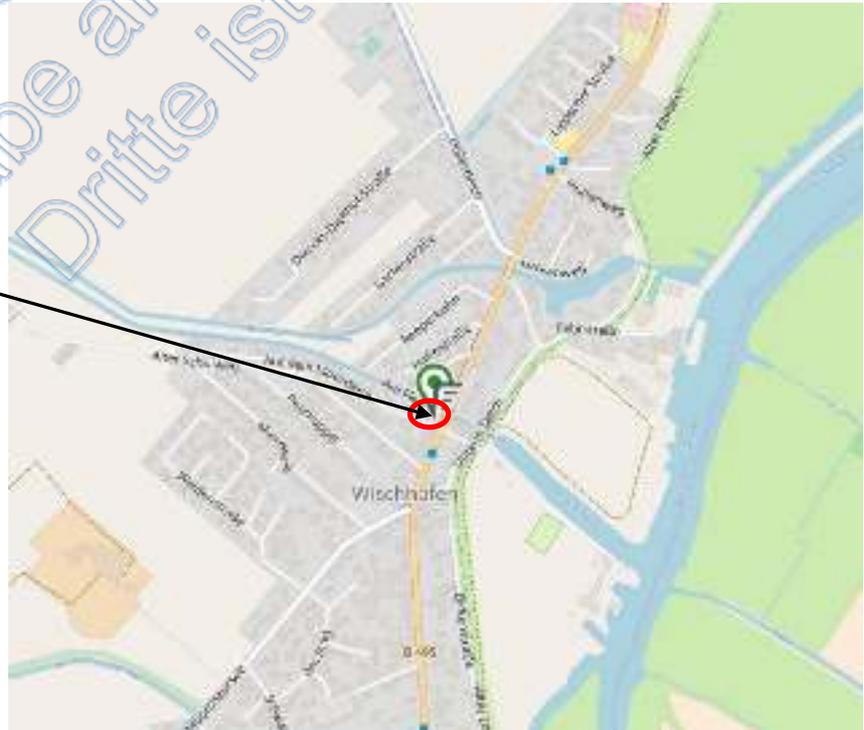
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Auf dem Moordeich“, in der Ortsmitte von Wischhafen. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Gebäude) geprägt. Direkt angrenzend an das Bewertungsobjekt verläuft der Wischhafener Moorkanal und die Stader Straße (B 495).

Örtlicher Übersichtsplan

Auf dem Moordeich 2
Wischhafen



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Auf dem Moordeich) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht, im Bereich der Stader Straße teilweise möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Wischhafen und weitläufiger in Hemmoor, Drochtersen und Stade vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Auf dem Moordeich“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebiets mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Bei der angrenzenden Stader Straße handelt es sich um die Bundesstraße 495 (Wischhafen-Bremervörde) mit einer starken Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, während den Hauptberufsverkehrszeiten oder an den Wochenenden aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischte Umgebungsbebauung im Bereich der Ortsmitte von Wischhafen
- Ländliche geprägtes Gemeindezentrum/Gebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- Wertrelevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen aber auch nicht ausgeschlossen werden.

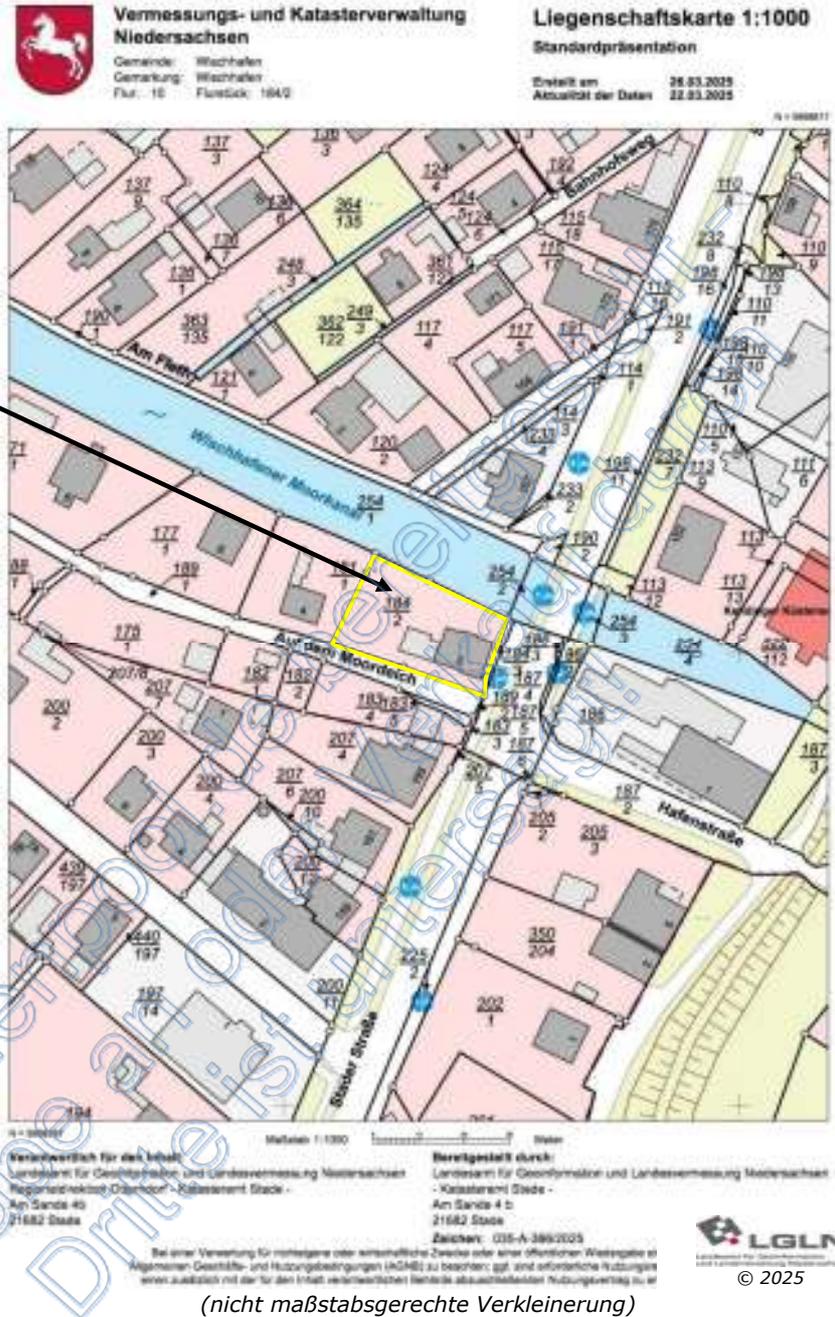
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsgrundstück
Flurstück 184/2
„Auf dem Moordeich“ 2



Grundstücksgröße 686 m² (Flurstück 184/2)

Zuschnitt regelmäßig / winklig

Topographie vom Straßenbereich abfallend (Hanglage)

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Verdachtsmomente. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster geführt. 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!

Hinweis: In rund 300 Meter Entfernung (Luftlinie), beginnt das Deichschutzgebiet des Flusses „Elbe“. Gemäß den weiterführenden Recherchen (Hochwasser-/Überschwemmungskarten des Landes Niedersachsen) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/ Hochwassergefahren für den Bereich Wischhafen.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

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

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, war/en folgende/r Genehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise)⁴:

- Nr. 671-2773 vom 28.09.1973 – Einbau einer Garage

Für das Wohngebäude befanden sich keine Unterlagen (Bauanträge, Baugenehmigungen, Zeichnungen, etc.), in der Bauakte. Aufgrund der Bauweise kann von einem ursprünglichen Baujahr um 1920 ausgegangen werden.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, etc.) 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 02.05.2025, 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.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Nordkehdingen vom 02.05.2025 sind/waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind/waren in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

⁴ Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin bei der Verwaltung des Landkreises Stade digital übermittelt.

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren/sind am Wertermittlungstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 13.03.2025, zwei Eintragungen vorhanden:

Lfd.-Nr. 2 - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) für eine berechnete Person. Gemäß Bewilligung vom 04.05.2022.*

Lfd.-Nr. 3 - *Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 3/25), eingetragen am 27.01.2025.*

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

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

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

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

In Bezug auf die wertrelevanten Auswirkungen durch die Belastungen / Beschränkungen der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen / Beschränkungen auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung, wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.4 Seite 40 ff des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Auf dem Moordeich“ und Stader Straße) an. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Straße „Auf dem Moordeich“ aus. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße/diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe / 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.

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 1920 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit umgebaut/modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

- ungedämmte, oberste Geschosdecken 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 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 der letzten Dekade 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“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

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 waren nicht anwesend.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch 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 (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.

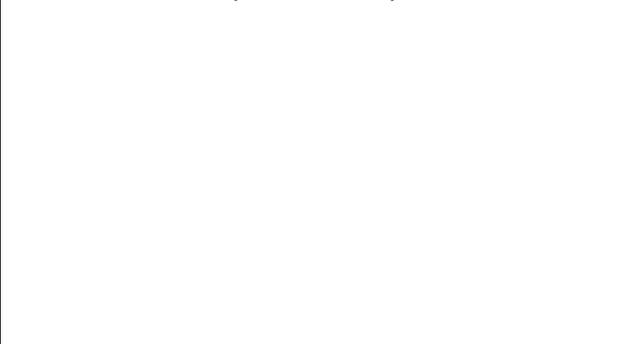
Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde nur im Außenbereich besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1920 (Annahme) ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude) • 1973 Anbau einer Garage • Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehendes Einfamilienwohnaus (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle aus Beton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Einschaliges Außenmauerwerk mit Putzfassade, teilweise Stuck- oder Rundbogenausbildung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG) in Ziegelgewölbe über dem Erd- und Dachgeschoss in Holzbalkenausführung mit Oberbelag • Krüppelwalmdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, massive Giebelausbildungen, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung • Nebengebäude in Massivbauweise (einschaliges Mauerwerk, Putzfassade oder Profilholzverkleidung) mit flach geneigter Spitzdachkonstruktion und Wellprofilplatteneindeckung, Zwischenboden in Holzbalkenausführung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung/Zufahrt, etc. gepflastert (großformatig) • Überdachung (Holzkonstruktion) und Podest im Eingangsbereich • Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung mit Hecke und /oder Zaun, teilweise offen

Fotodokumentation (Außenbereich)

<p>Vorder-/Straßenansicht I (Auf dem Moordeich)</p> 	<p>Vorder-/Straßenansicht II (Auf dem Moordeich)</p> 
<p>Nebengebäude (Garage, Abstellbereich)</p> 	<p>Rückwärtige Ansicht</p> 
<p>Östliche Ansicht (Stader Straße)</p> 	<p>Rückwärtige Ansicht (von der Stader Straße aus)</p> 
<p>Eingangsbereich</p> 	<p>Öffentlicher Bereich (Stader Straße)</p> 
<p>Öffentlicher Straßenbereich (Stader Straße)</p> 	<p>Zufahrt „Auf dem Moordeich“</p> 



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> TK: verputzt, gestrichen EG: tapeziert / gestrichen, Küche / Sanitärbereich (WC, Bad/WC) gefliest DG: tapeziert / gestrichen
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohdecke gestrichen EG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung DG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> TK: Fliesen- oder Roh-Belag EG: Fliesen-, Laminat- oder PVC-/Planken-Belag DG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> TG/EG: Massivtreppe, evtl. mit Fliesen-Belag EG/DG: geschlossene Holz-/oder Massivtreppe DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, teilweise Außenrollläden im Erdgeschoss
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflügelige Gebäudeeingangstür mit festem Seitenteil in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung (Einscheibenverglasung), Oberlicht furnierte / beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> EG: Stand- oder wandhängendes WC, Waschbecken DG: Stand- oder wandhängendes WC, Bad- und /oder Duschwanne, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Ölzentralheizung mit Außen-/Erdtank Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung Platten-/Flach- oder Radiatorenheizkörper Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss) Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage Einbauküche/Küchenmöbel mit elektrischen Geräten SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

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

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1920 = Annahme) und dem im Laufe der Zeit teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, überwiegend in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Teilweise sind/waren Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Beschädigungen, Abplatzungen an der Putzfassade
- Die Eingangsüberdachung weist starke Feuchtigkeitseinwirkungen auf

- Einige Fenster und Rollläden müssen ausgetauscht werden
- Die Dacheindeckung der Garage / des Nebengebäudes muss überprüft und ggf. ausbessert / erneuert werden
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Pflege-/Unterhaltungsrückstand auf

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 wird.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁷, mit rund **25.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Beschädigungen, Abplatzungen an der Fassade..... 8.000 EUR
2. Erneuerung der Eingangsüberdachung..... 4.000 EUR
3. Austausch von einigen Fenstern/Rollläden 6.000 EUR
4. Überprüfung der Dacheindeckung und ggf. Erneuerung..... 5.000 EUR
5. Überholung der Außenanlagen..... 2.000 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 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.

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, Materialien, etc. entfernt werden.

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 37 bis 39

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 konnte, aufgrund den nicht möglichen Innenbesichtigungen, 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
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum I • Kellerraum II • Kellerraum III 		7,49 m ² 12,17 m ² 14,08 m ²
			} rund 34 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Flur • Schlafzimmer I • Schlafzimmer II • Küche • Vorrat 	17,10 m ² 9,82 m ² 15,52 m ² 13,66 m ² 11,80 m ² 7,26 m ²	} rund 75 m ²
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer I • Zimmer II • Flur • Zimmer III • Flur II • Abstellraum 	12,85 m ² 14,10 m ² 7,37 m ² 9,05 m ² 11,57 m ² 4,27 m ²	} rund 59 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 134 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 34 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 134 m² und die Nutzfläche rund 34 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.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Garage und Abstellraum) beträgt rund 74 m² (Erdgeschoss und Dachboden).

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich überwiegend um Annahmen handelt.

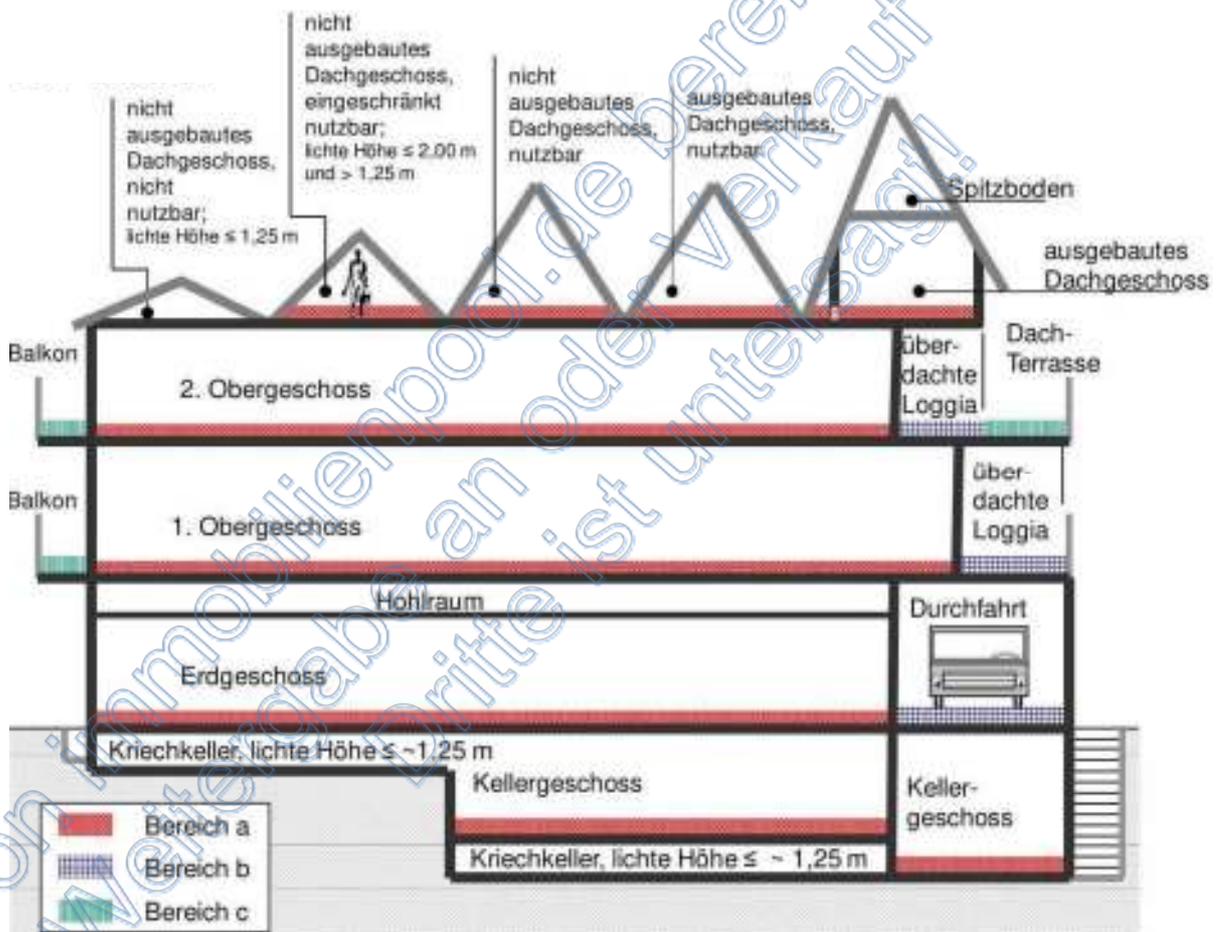
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

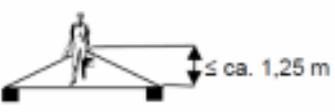
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



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

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

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

Teilkeller:	ca.	59 m ²
Erdgeschoss:	ca.	95 m ²
Dachgeschoss:	ca.	95 m ²
gesamt	ca.	249 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 249 m².

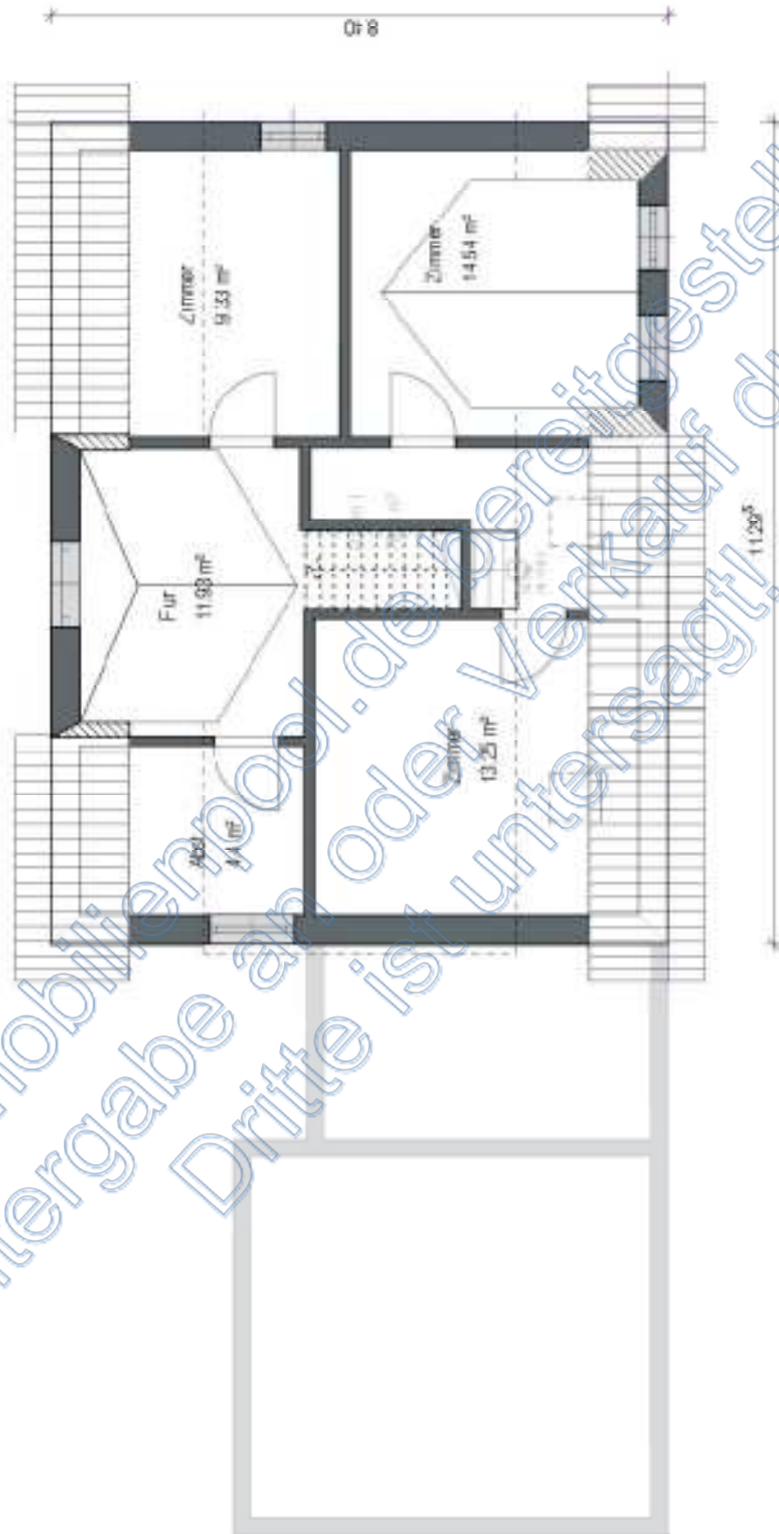
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Für das Nebengebäude (Garage/Abstellbereiche) erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche/n (BGF) des Nebengebäudes beträgt rund 43 m² und.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

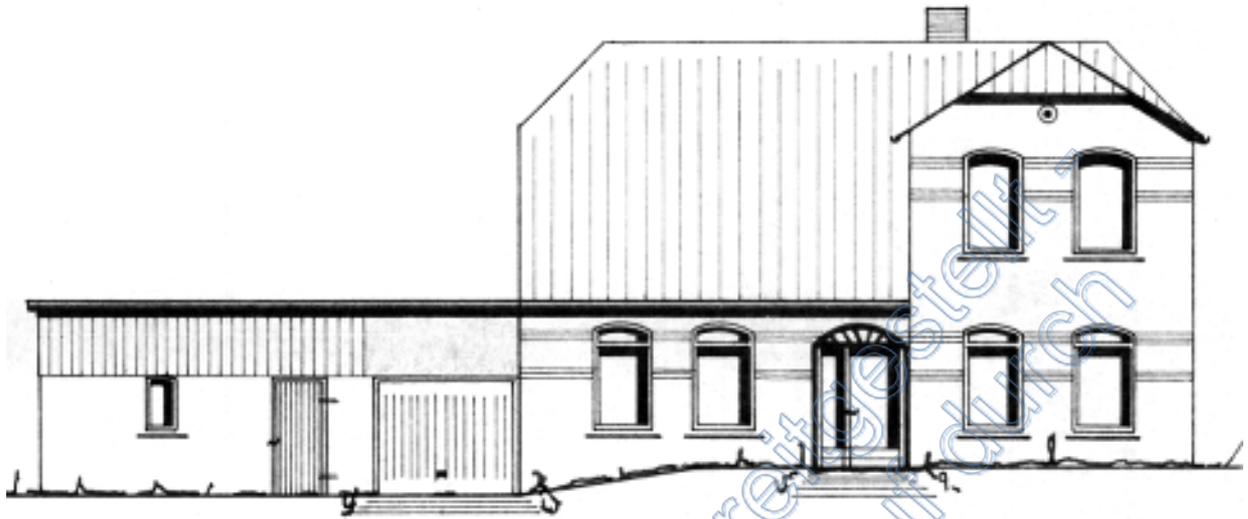
Bebaute Fläche:	95 m ² (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)
Grundflächenzahl:	0,14 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)
Geschossflächenzahl:	0,15 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude)

Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Ansicht



SÜDANSICHT M = 1:100

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Auf dem Moordeich“ 2 in 21737 Wischhafen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage, Abstellraum) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1920 (Annahme) errichtet. Der Anbau (Garage/Abstellbereich) wurde im Jahre 1973 erbaut. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand / Annahme).

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en, Größe/n, Ausstattung/en (Annahme), etc.) entsprechen, soweit vom Außenbereich augenscheinlich beurteilbar, 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 ländlichen Bereich des Landkreises Stade - Samtgemeinde Nordkehdingen mit Wischhafen, einschl. den angrenzenden Gemeinden - muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau) und andererseits in den Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude. 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 Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁹ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen (Ausbau Dachgeschoss, etc.) erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

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:

Die Abbildung zeigt vier Tabellen aus dem NHK 2010, die die Normalherstellungskosten (NHK) für verschiedene Gebäudearten und Standardstufen (1 bis 5) darstellen. Die Tabellen sind wie folgt gegliedert:

- Keller, Erdgeschoss:** Zeigt die Kosten für Keller und Erdgeschoss. Die Werte für Standardstufe 2 sind 895 (Keller) und 725 (Erdgeschoss).
- Keller, Erdgeschoss:** Zeigt die Kosten für Keller und Erdgeschoss. Die Werte für Standardstufe 2 sind 810 (Keller) und 700 (Erdgeschoss).
- Erdgeschoss, mit unterirdischer Tiefgarage:** Zeigt die Kosten für Erdgeschoss mit unterirdischer Tiefgarage. Die Werte für Standardstufe 2 sind 790 (Erdgeschoss) und 875 (Tiefgarage).
- Erdgeschoss, mit oberirdischer Tiefgarage:** Zeigt die Kosten für Erdgeschoss mit oberirdischer Tiefgarage. Die Werte für Standardstufe 2 sind 790 (Erdgeschoss) und 875 (Tiefgarage).

Die Werte sind in EUR/m² angegeben. Die Tabellen sind in vier Spalten unterteilt: 1, 2, 3, 4, 5. Die Zeilen sind: Standardmerkmale, Kellerherstellungskosten, Erdgeschossherstellungskosten, Keller- und Tiefgarageherstellungskosten, Erdgeschossherstellungskosten.

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		1,0			
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		0,8	0,2		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2		
Fußböden		1,0			
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung		1,0			
Sonstige technische Ausstattung		1,0			
Kostenkennwert- Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
Kostenkennwert- Typ 1.21	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	82 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	82 EUR/m ²	0,24
Fußböden	5 %	36 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	65 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	752 EUR/m²	2,24

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	201 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	99 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	99 EUR/m ²	0,24
Fußböden	5 %	44 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	79 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	53 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	907 EUR/m²	2,24

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

$$(752 \text{ EUR/m}^2 \times 71 \%) + (907 \text{ EUR/m}^2 \times 29 \%) = 797 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

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

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 04/2025 = 132,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 132,6/70,9 = 1,870

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.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	797 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	1.490 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	249 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	371.107 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 371.107 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

Nebengebäude

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Abstellbereich) werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 450 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen¹¹. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude/den Anbau (Garage/Abstellbereich):

	Nebengebäude
Ausgangswert	450 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	842 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	44 m ²
= Herstellungskosten des Nebengebäudes/Anbaus	37.048 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes/Anbaus (Garage/Abstellbereich) betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 37.048 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	371.107 EUR
+ Besondere Bauteile	0 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	37.048 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	408.155 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 408.155 EUR.

¹¹ Hier wurde der Zwischenboden berücksichtigt, der nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten ist.

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1920 - Annahme) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Wohngebäude ursprünglich 1920 (Annahme) errichtet. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt 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 des Bewertungsobjekts auf rund **11 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV / Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte) gewählt.

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 rund 11 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1966.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 11 Jahre} = \text{Alter: 59 Jahre}$$

$$2025 - 59 = 1966 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{13}$$

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung 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 um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 11 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,157, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 84,3 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	408.155 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,157
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	64.080 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 64.080 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 14.000 EUR.

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

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, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses 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 686 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): 48 EUR/m²
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße: 900 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 900 m², Bewertungsgrundstück = 686 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
686 m ²	1,01
900 m ²	0,99

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

$$48 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,01}{0,99} = 49 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Bodenrichtwert/Ausgangswert für das Grundstück des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 49 EUR/m². Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert/Ausgangswert	49 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	686 m ²	
= Bodenwert	33.614 EUR	
<i>gerundet</i>		<i>33.500 EUR</i>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 33.500 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	408.155 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,157
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	64.080 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	33.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	111.580 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 111.580 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 Stadel 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
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	134 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	262 m ²
Grundstücksgröße	758 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1983
Standardstufe	2,7	Vorläufiger Sachwert	

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 111.500 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 48 EUR/m², ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,00 (kein Marktanpassungs-Zu- oder Abschlag)¹⁶.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ländlich geprägtes Grundzentrum. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Nordkehdingen, einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang 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 unmittelbar am Wischafener Moorkanal

negativ:

- Mögliche Immissionsbelastungen (B 495 = Stader Straße)
- Allgemeinzustand des Gebäudes (energetisch)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,98** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 2 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind, der positive Faktor dadurch überlagert wird und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

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

¹⁶ Wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	111.580 EUR
x Sachwertfaktor	0,98
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	109.270 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 109.270 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall zum einen die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände, die für eine weitere Nutzung des Wohngebäudes zwingend erforderlichen sind und zum anderen die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor) berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 18/19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt sind folgende Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden:

- Beschädigungen, Abplatzungen an der Putzfassade
- Die Eingangsüberdachung weist starke Feuchtigkeitseinwirkungen auf
- Einige Fenster und Rollläden müssen ausgetauscht werden
- Die Dacheindeckung der Garage / des Nebengebäudes muss überprüft und ggf. ausgebessert / erneuert werden
- Die Außenanlagen weisen einen allgemeinen Pflege-/Unterhaltungsrückstand auf

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **25.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Gebäudes 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 **6.500 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 64.080 EUR) für angemessen.

4.1.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	109.270 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-25.000 EUR
- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-6.500 EUR
= Sachwert gerundet	77.770 EUR 77.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 77.000 EUR.

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

4.2 Vergleichswertermittlung / 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: 48 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1966) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.092 EUR/m² Wohnfläche.¹⁷ Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Bodenrichtwertniveau	110 EUR/m ²	Wohnfläche	140 m ²
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 (134 m²) 1,02 Grundstücksgröße (686 m²)..... 0,97

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.092 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,02
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,97
x Korrekturfaktor (Baujahr) ¹⁸	0,90
= Angepasster Vergleichsfaktor	972 EUR/m ²
x Wohnfläche	134 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	130.248 EUR
x Marktanpassung	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	123.736 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
± - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-25.000 EUR
± - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-6.500 EUR
= Vergleichswert gerundet	92.236 EUR 92.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 92.000 EUR und liegt rund 15.000 EUR (± 18,6 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (77.000 EUR).

Abweichungen dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind nicht ungewöhnlich. Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption (Art / Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, 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.

¹⁷ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau) – ältestes Baujahr 1975.

¹⁸ Dieser pauschale Korrekturfaktor wird aufgrund des bewertungsrelevanten Baujahres (1966) angesetzt, da der unterste Wert der Spanne für den Vergleichsfaktor 1975 beträgt und somit eine Anpassung erforderlich ist.

4.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten / Beschränkungen Abt. II

Allgemeine Vorbemerkung

Wie bereits ausgeführt, dient das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Demzufolge sind bei der Verkehrswertermittlung einige Besonderheiten, insbesondere in Bezug auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen (Dienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, etc.) zu beachten.

Grundsätzlich sind Lasten / Beschränkungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst nicht zu berücksichtigen. Es wird / wurde also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da zum Zeitpunkt der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden kann, ob die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bestehen bleiben oder nach den Versteigerungsbedingungen erlöschen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Baulasten, diese sind nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass eingetragene Baulasten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich bestehen bleiben.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des geringsten Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den/die Berechtigte/n. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts, nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“¹⁹

Wertrelevante Auswirkungen der in Abt. II eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 - Rechtliche Gegebenheiten - Seite 14 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt und dargestellt, sind in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts unter der lfd.-Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß § 1090 BGB) sowie unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht bewertungsrelevant) eingetragen.

Somit entfaltet im vorliegenden Bewertungsfall nur die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts.

Wohn-/Wohnungsrecht allgemein

Bei dem Wohnungsrecht handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1093 BGB), die dem/der Berechtigten das Recht einräumt, ein Gebäude oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluss des/der Eigentümer/in/s als Wohnung zu nutzen. Das Wohn-/Wohnungsrecht ist gemäß §§ 1090 ff BGB nicht übertragbar, das heißt, es ist nicht vererb-/ veräußerbar. Das Wohn-/Wohnungsrecht kann an die Lebensdauer des/der Berechtigten gekoppelt oder zeitlich befristet werden.

Wohn-/Wohnungsrecht im vorliegenden Fall

Gemäß der Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade (26.03.2025) handelt es sich um ein Wohnrecht zu Gunsten einer berechtigten Person mit dem Inhalt, dass diese berechtigt ist, sämtliche Räume des Hauses „Auf dem Moordeich 2“ in 21737 Wischhafen zu nutzen (Mitbenutzung), sowie sämtliche Nebenräume, Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Zweck zu dienen bestimmt sind, mitbenutzen darf. Da die Berechtigte die Räumlichkeiten (Gebäude) nicht unter Ausschluss des/der Eigentümers/in nutzen

¹⁹ Vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Rn.-Nrn. 4 ff – Seite 712 und Rn. Nr. 52 - Seite 914

darf, handelt es sich nicht mehr um ein (ausschließliches) Wohnungsrecht, sondern um ein sogenanntes Wohn- und Mitbenutzungsrecht gemäß den §§ 1090 BGB ff. Man spricht in diesem Fall nicht mehr von einem Wohnungsrecht, sondern von einem Wohnrecht.

Die Eintragungsbewilligung ist jedoch sehr ungenau ausgestaltet, da weder Ausführungen in Bezug auf die Mitbenutzung des Grundstücks / Gartens, noch auf die Kostenübernahme für z.B. Schönheitsreparaturen und Instandhaltungskosten, etc.) erfolgten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird daher unterstellt, dass die Berechtigte die Kosten für die Schönheitsreparaturen trägt und den Garten / das Grundstück mitbenutzen darf.

Die Berechtigte war am Wertermittlungsstichtag 23 Jahre alt (vollendetes Lebensjahr).

Belastung durch das Wohnrecht

Die Belastung des Bewertungsobjekts durch das Wohnrecht setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:²⁰

- Wirtschaftlicher Nachteil
- Marktanpassung

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Wertermittlung der Belastung durch das Wohnrecht, um die Sichtweise des belasteten Grundstücks und nicht um den Wert des Wohnrechts (aus Sicht der Berechtigten) handelt!!!!

Wirtschaftlicher Nachteil

Bei der Bemessung des wirtschaftlichen Nachteils geht man in der Regel von der Frage aus, was der/die Eigentümer/in normalerweise, ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Wohnrecht, für das Bewertungsobjekt (Haus/Grundstück) an Miete erzielen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich dann aus dem über die Restlaufzeit des Rechts kapitalisierten Betrags (Miete), den der/die Grundstückseigentümer/in durch die Belastung mit dem Wohnrecht (fiktiv) nicht erwirtschaften kann. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich wie folgt:

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 134 m² (Annahme). Die marktübliche Nettokaltmiete für vergleichbare Einfamilienwohnhäuser im Bereich Wischhafen, unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Größe etc., kann zum Wertermittlungsstichtag mit rund 900 EUR/Monat angenommen werden.²¹ Daraus resultiert zunächst ein wirtschaftlicher Nachteil von 10.800 EUR/Jahr (900 EUR/Monat x 12 Monate). Da es sich aber um kein ausschließliches Wohnrecht (unter Ausschluss des Eigentümers), sondern nur um ein Mitbenutzungsrecht (Gebäude / Grundstück) handelt, halte ich einen hälftigen Ansatz in Höhe von 5.400 EUR/Jahr (450 EUR/Monat) für angemessen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Berechtigte die anteiligen Schönheitsreparaturen und die üblichen Verbrauchskosten (Heizung, Wasser, Elektrizität, etc.) anteilig trägt, so dass kein weiterer wirtschaftlicher Nachteil für den/die Eigentümer/in vorhanden ist.

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wird nunmehr mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage des Alters der Berechtigten am Wertermittlungsstichtag (23 Jahre) und eines Liegenschaftszinssatzes von rund 3,75 %²², ein Leibrentenbarwertfaktor (jährlich vorschüssig bei 12 Zinsperioden (Monate) im Jahr) in Höhe von **24,3844....** (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Leibrentenbarwertfaktor 2021/2023²³ - eine Person, weiblich))

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit dem Wohnrecht ergibt sich somit wie folgt:

²⁰ Die Ermittlung der Wertminderung durch die Belastung mit dem Wohnrecht erfolgt nach dem Modell von Kröll / Hausmann / Rolf; Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage; Werner Verlag 2015.

²¹ Hier wurde eine relative Netto-Kaltmiete in Höhe von 6,71 EUR/m² zu Grunde gelegt.

²² Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage der Auswertungen durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gewählt

²³ Aktuelle Leibrentenbarwertfaktortabelle des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden am Wertermittlungsstichtag

wirtschaftliche Nachteil		5.400 EUR/Jahr
x	Leibrentenbarwertfaktor	24,3844...
=	Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch das Wohnrecht	131.675 EUR

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit einem Wohnrecht beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 131.675 EUR.

Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils ist im Allgemeinen noch ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen.²⁴

Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person/en tatsächlich nur so lange überlebt/en, wie der aus der Statistik abgeleitete Leibrentenbarwertfaktor dies vorgibt, eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Wohnrecht der/dem/den Berechtigten eine wesentlich stärkere Rechtsposition als ein Mietvertrag gegenüber dem Eigentümer einräumt (z. B. keine Kündigung, keine Mieterhöhung, etc.) und der/die Eigentümer/in in seiner/ihrer Handlungsfreiheit während der Laufzeit des Wohnrechts stark eingeschränkt ist / sind. Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden.

Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren (Alter des Berechtigten, Ausgestaltung des Wohnrechts, Situation auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag, etc.) abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Im vorliegenden Fall kann beispielsweise die statistische Lebenserwartung der Berechtigten (rund 60 Jahre)²⁵ als sehr lang, die wirtschaftliche Wertminderung (rund 169 Prozent des unbelasteten Verkehrs-/ Marktwerts) als hoch eingestuft werden. Das Angebot an vergleichbaren Grundstücken / Gebäuden im Bereich von Wischhafen kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen im Vergleich zur Nachfrage klassifiziert werden, womit der Marktanpassungsabschlag wie folgt geschätzt werden kann:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	kurz	mittel	lang	0,50	2,0
wirtschaftliche Wertminderung (unbelasteter Verkehrswert)	gering	mittel	hoch	0,20	2,0
Immobilienangebot	gering	ausgeglichen	hoch	0,30	0,8
	Min	Max	Σ Faktor	Marktanpassung	
	1 %	10 %	1,64	8,38 Prozent	

Der abgeleitete Prozentsatz ergibt sich auf Grundlage folgender Formel:

$$1 \% + \frac{(0,5 \times 2,0 + 0,2 \times 2,0 + 0,3 \times 0,8) \times (10 \% - 1 \%)}{2} \approx 8,4 \%$$

Der Marktanpassungsabschlag für die Belastung des Bewertungsobjekts mit dem Wohnrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 8,4 %.

²⁴ Vgl. § 47. 5 ImmoWertA

²⁵ Durchschnittliche Lebenserwartung (weiblich) bei einem vollendeten Lebensjahr von 23 Jahren (Sterbetafel 2021/2023 des Statistischen Bundesamts - Wiesbaden) am Wertermittlungsstichtag.

Wertminderung durch die Belastung mit dem Wohnrecht

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit dem Wohnrecht ergibt sich somit wie folgt:

	Wirtschaftlicher Nachteil	131.675 EUR
+	Marktanpassungsabschlag (8,4 %)²⁶	6.468 EUR
=	Wertminderung durch das Wohnrecht gerundet	138.143 EUR 138.000 EUR

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Wohnrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 138.000 EUR.

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

²⁶ Ergibt sich auf Grundlage des unbelasteten Verkehrs-/Marktwerts (77.000 EUR x 8,4 % = 6.468 EUR), vgl. dazu § 47. 4 ImmoWertA

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen/bestanden kann nicht abschließend beurteilt werden. Gemäß den am Wertermittlungstichtag gewonnenen Eindrücken wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand):

b) 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.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

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

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 Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem äußeren Allgemeinzustand kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁷

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Altablagerungen/Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 02.05.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

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

📌 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage/Abstellbereich) - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag 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. Für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes wurde unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ein Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Garage/Abstellbereich) - gelegen in der Straße „Auf dem Moordeich“ 2 in 21737 Wischhafen, zum Wertermittlungsstichtag 29. April 2025 mit rund

77.000 EUR

angenommen werden.

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

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungsstichtag wie folgt angenommen werden:

lfd.-Nr. 2	beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)	-138.000 EUR
lfd.-Nr. 3	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 23. Juni 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten Reschke
DN: C=DE, E=mail@torsten-reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 23.06.2025 11:15:12 +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

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