

Kein Original
Gutachten!

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

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

Torsten Reschke (REV)



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



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einer Garage

Adresse: Bussardgang 6
21709 Himmelpforten

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade
(Zwangsvorsteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 30/25

Auftrags-Nr.: 25/041

Tag der Gutachtenerstellung: 10. Juli 2026

Wertermittlungstichtag: 24. Juni 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 98.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	10
3.2 Rechtliche Situation	12
3.3 Bauliche Anlagen	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung	22
3.4 Beurteilung	29
4 Wertermittlung	30
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2 Sachwertermittlung	31
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	32
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor	35
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	38
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	39
4.2.7 Sachwertfaktor/Marktanpassung	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle	42
5 Fragen des Gerichts	44
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	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.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage
Aufteilung	TKG: Kellerraum, Heizungsraum/ Öltankraum, Flur/Vorraum EG: 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, WC, Abstellraum, Garage DG: nicht ausgebaut
Anschrift/Lage	Bussardgang 6, 21709 Himmelpforten
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Abt. Zwangsversteigerung) – 71 K 30/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24. Juni 2026
Tag der Ortsbesichtigungen	28. April 2026 / 24. Juni 2026
Abschluss der Recherchen	09. Juli 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1973 / 1989
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 43 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF)	rund 367 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 125 m ² / rund 33 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	2 Stück (1+1)
Grundstücksgröße	803 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	524.538 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,538
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	282.201 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
Bodenwert	88.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	384.201 EUR
Sachwertfaktor	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	326.570 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-228.800 EUR
Sachwert	rund 98.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung - Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 95.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche) - unbelastet	2.598 EUR/m ²
- belastet	758 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 98.000 EUR
-------------------------------	------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Bussardgang“ 6 in 21709 Himmelpforten, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut ist.

Das Einfamilienwohnhaus (Teilkeller-, Erd-, und nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie die Garage wurden ursprünglich 1973 errichtet/fertiggestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 30/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 17. März 2026
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlastenkataster vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung/en

Die Besichtigungen des Bewertungsobjekts wurde am 28. April 2026 (Außenbesichtigung) und 24. Juni 2026 (Außen- und Innenbesichtigung) durchgeführt. Anwesend waren:

- Ein Vertreter der Miteigentümerin (Antragsgegnerin)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Juni 2026 (Tag der II. Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 09. Juli 2026 abgeschlossen.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Himmelpforten - Blatt: 1075

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.:.....1 Gemarkung.....Himmelpforten Flur7 Flurstück/-Nr.19/136 WirtschaftsartHof- und Gebäudefläche Lage.....Bussardgang 6 Größe803 m ²
Abt. I - (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹	keine Eintragungen vorhanden
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 06.10.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 24.03.2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.03.2026
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Stade in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 07.04.2026
- Unterlagen (Baugenehmigungen, Bauzeichnungen, Flächenberechnungen) aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (07.04.2026)
- Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 25.03.2026
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten vom 16.04.2026 in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2026 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 13

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; verschiedene Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölfler/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2026, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecke-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (140,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (9,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.317	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.653
Haushalte (Gemeinde)	2.489	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.595

MAKROLAGE-EINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolage-Einschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lage-Einschätzung wird aus Standortfaktoren und -merkmalen errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum rund 61 km
 - Hannover rund 191 km
 - Bremen rund 89 km
 - Stade rund 13 km
 - Buxtehude rund 36 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (13 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Himmelpforten (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (41,7 km)
nächster Flughafen (km)	Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz (15,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Himmelpforten, Feldstraße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Kinderkrippe	(1,5 km)
Kinderkita	(0,5 km)
Kindergarten	(3,6 km)
Grundschule	(3,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(10,7 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,6 km)
Kindergarten	(10,8 km)
Grundschule	(9,0 km)
Kindergarten	(10,1 km)
Grundschule	(10,7 km)
Kindergarten	(27,7 km)
Grundschule	(1,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER GEMEINDEADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisverhältnis der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die in der Lageeinschätzung angegebene Punktzahl ist eine grobe Orientierungshilfe.



Allgemein – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Himmelpforten

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

Großräumiger Übersichtsplan

Himmelpforten



© an-geo 2026

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Bussardgang“ im südlichen Bereich von Himmelpforten. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern, geprägt. In unmittelbarer Nähe verläuft die Bundesstraße 73 (Hamburg-Cuxhaven). Die Entfernung zum Ortszentrum von Himmelpforten beträgt rund 500 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Bussardgang 6, Himmelpforten
(Bewertungsobjekt)



09.07.2026 | 04:04:19 | © OpenStreetMap Contributors

© an-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage (ein Kfz-Stellplatz) und eine Kfz-Abstellmöglichkeit im Zufahrtsbereich der Garage. Im öffentlichen Straßenraum („Bussardgang“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Bussardgang“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. Durch die angrenzende stark frequentierte Bundesstraße B 73 sind Lärm-/Geräuscheinwirkungen wahrnehmbar / vorhanden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

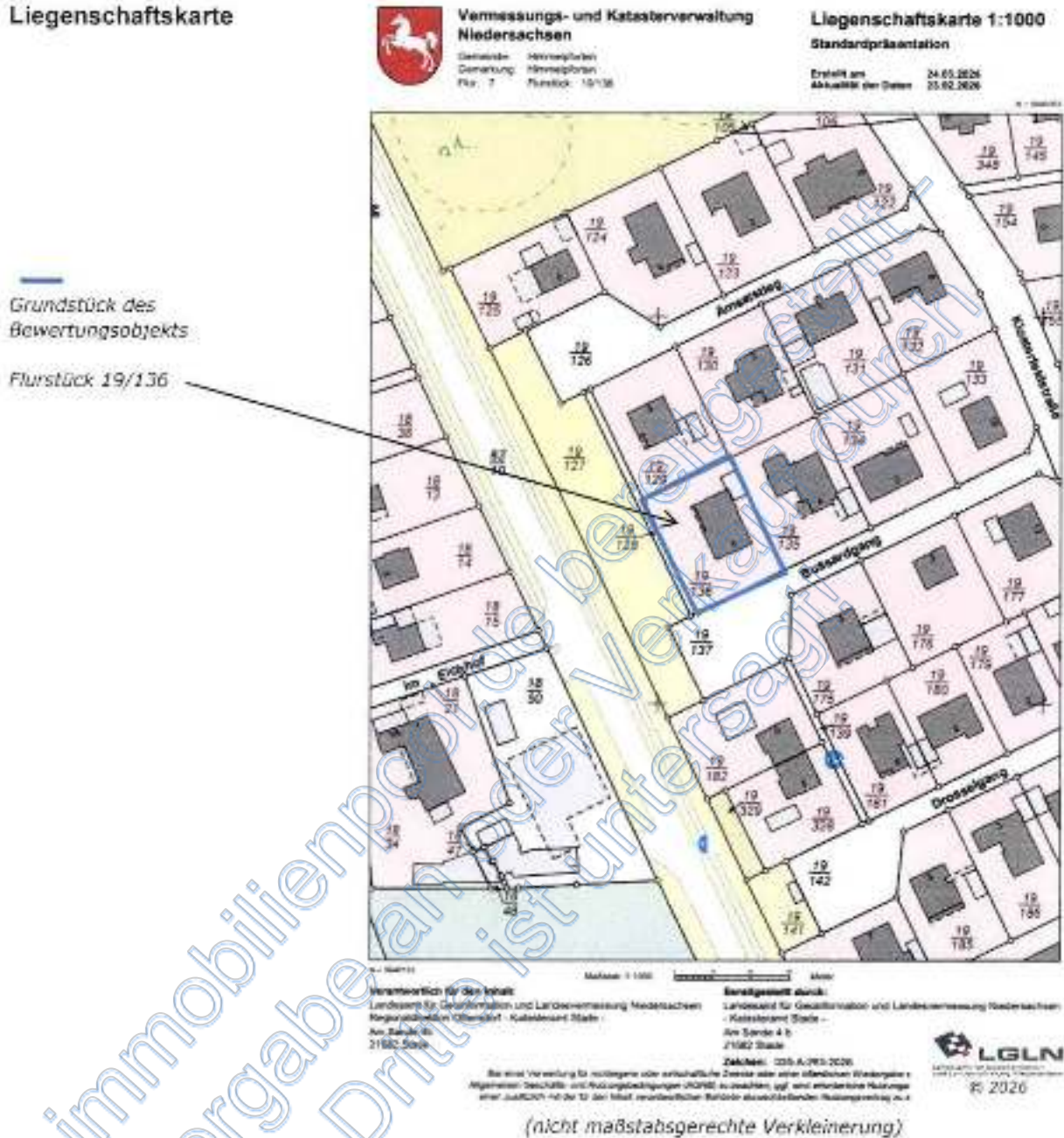
- Wohngebiet mit einer Ein-/Zweifamilienwohnhausbebauung
- Ländlich geprägtes Mittel-/Grundzentrum mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- wertrelevante Immissionseinwirkungen (Lärm/Geräusche) sind durch die angrenzende Bundesstraße 73 vorhanden

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 und Altlasten

Liegenschaftskarte



Grundstücksgröße	803 m ² (Flurstück 19/136)
Zuschnitt	regelmäßig, winklig, Rechteck
Topographie	eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

Natureinflussfaktoren

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

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

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

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Situation

Bauplanungs-, Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 02 A „Klosterfeld“ vom 22.08.1977) mit folgenden Festsetzungen für den unmittelbaren Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts (auszugsweise):

- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- o offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl 0,2
- GFZ Geschossflächenzahl 0,25
- Es bestehen Baugrenzen / -fenster und Textliche Festsetzungen

Eine Bebaubarkeit ist demnach nach den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Auszug B-Plan

Bereich des Bewertungsobjekt

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

- Nr. 671-5-966 vom 28.08.1973 – Neubau eines Wohnhauses mit Ölheizung (3 x 1.600 Liter Öltanks), Garage. Die Rohbauabnahme erfolgte am 04.09.1973, die Schlussabnahme am 08.01.1974

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

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 25.03.2026, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich „Bussardgang“ an. Die verkehrs- und zuwegungstechnische Erschließung erfolgt über diese Straße. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien – z. B. Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungstichtag 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.

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten vom 16.04.2026 waren/sind am Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen waren/sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 06.10.2025 keine Eintragung vorhanden. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) erst nach dem Abdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszuges eingetragen wurde.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1973 erbaut / fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres durchaus zwingende Maßnahmen (z. B. Austausch der Heizungsanlage, etc.) erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

Ob für das Wohngebäude am Tag der Ortsbesichtigung bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudekomplexes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandsgebäude (Bereich E- G, Skala A+ bis H des Energieausweises) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁵.

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird seit rund 2 Jahren nicht genutzt (Leerstand).

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht). Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

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

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2014/2016/2019, GEG 2020/ 2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde (konnte) bei der örtlichen Inaugenscheinnahme 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 im Innen- und im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr/Chronik.	• 1973 = ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit)
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion/en	• Freistehendes Einfamilienwohnhaus (Teilkeller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend) • Geschossdecken (KG/EG) in Massivausführung (Trägerdecke) mit Dämmung, Estrich und Oberbelag, über dem Erdgeschoss in Holzbalkenausführung mit Zwischensparrendämmung • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoffausführung • Massiver Schornstein mit Abdeckung (Schornsteinkopf) • Garage in Massivbauweise mit Flachdachkonstruktion, bituminöser Abdichtung, Metallschwinger und Nebeneingangstür
Außenanlagen	• Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung oder großformatig) • Baum-/Strauchaufwuchs, Wildwuchs (bedingt durch den Leerstand) • Einfriedung mit Hecke und Zaun

Fotodokumentation (Außenbereich)

Seitliche Ansicht (Eingang)



Straßenansicht



Straßen-/seitliche Ansicht



Seitliche Ansicht (Straßenansicht)



Hauseingang



Garage



Zuwegung / Zufahrt



Gartenbereich



Öffentlicher Straßenbereich (Bussardgang)	Öffentlicher Straßenbereich (Bussardgang)
---	---

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes

Wände	- TK: Rohmauerwerk/gestrichen, teilweise verputzt / gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich gefliest - DG: nicht ausgebaut
Decken/ Dachschrägen	- TK: Rohdecke gestrichen - EG: verputzt/tapeziert/gestrichen - DG: nicht ausgebaut
Bodenbeläge	- TK: Roh-Belag - EG: Fliesen-, Parkett-Belag - DG: teilweise begehbar (Roh-Holz-Belag)
Fenster/-türen	ein-/zweiflügelige Fenster/-türen in Holzrahmenkonstruktion (1973) mit Zweifelscheibenverglasung, teilweise Außenrolläden (manuell)
Türen	- einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profillfüllung, feststehendes Seitenteil in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung - furnierte Innentüren mit Stahl-Umfassungsstärke
Treppen	- KG/EG: angewinkelte, geschlossen Treppe in Holzkonstruktion - EG/DG: Einschub-/Klepptreppe
Sanitärbereiche	- Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken - Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bade-/Duschwanne mit Abtrennung, Badewanne
Haustechnik	- Ölzentralheizung (1973) mit 3 x 1.600 Liter Kunststoff-Batterie-Tanks - zentraler Warmwasserversorgung (Speicher) - Radiatoren-Heizkörper - Versorgungsanschlüsse der einzelnen Verbrauchsmedien (Wasser/Abwasser, Elektrik/Strom) - Unterverteilung der elektrischen Installation (Zustand einfach) - SAT-TV-Anlage

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Wohngebäudes wurde durch den Vertreter der (Mit)Eigentümerin am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.



Küche



Flur / Eingangsbereich



Zimmer



WC



Bad/WC



Bad/WC II



Heizung (KG)



Elektroverteilung (KG)



Öltanks



Kellerraum



Treppe



Dachgeschoss



Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir insgesamt als einfach/mittel eingestuft (Skala: einfach, mittel, gehoben, stark gehoben).

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag in einem stark zurückgehaltenen Unterhaltungs- und Ausstattungsstandards. Für eine weitere zukünftige Nutzung sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um:

- Im Erdgeschoss sind an verschiedenen Decken und Wandbereichen Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die durch Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung verursacht wurden. Hier sind die notwendigen Maßnahmen erforderlich.
- Im Bereich der Schornsteindurchführung der Dacheindeckung sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- Die Fassade (Sichtmauerwerk) weist in Teilbereichen Schäden auf, hier ist eine Instandsetzung notwendig.
- Die Fenster und Außentüren müssen komplett erneuert werden.
- Die gesamte technische Einrichtung (Wasser, Abwasserleitungen, elektrische Installation, etc.) des Gebäudes muss erneuert werden.
- Die sanitären Bereiche (Bad/WC) müssen erneuert werden.
- Die Heizungsanlage (Brenngerät) muss ausgetauscht werden.
- Es sind durchgängig Wand-/Decken- und Boden-Belagsarbeiten erforderlich, einschl. Erneuerung der Innentüren.
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden. Hier ist eine Neugestaltung zwingend erforderlich.

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen (Dämmung, etc.) denkbar.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Potentielle Käufer des Bewertungsobjekts würden bei einer vernünftigen Handlungsweise die im o. g. Abschnitt aufgeführten Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchführen. Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung mit einer grundlegenden Modernisierung/Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Modernisierungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Sanierungs-/Modernisierungsplans erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vor-

liegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung/Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 (gehobene Ausstattung) EUR/m² Wohnfläche⁶ angesetzt werden.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards des Gebäudes, der Gebäudestruktur, etc., halte ich im vorliegenden Fall einen Ausgangswert in Höhe von rund 1.150 EUR/m² Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei einer Komplettisanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit rund **43 Jahren** angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungstichtag indexiert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein relativer Ansatz in Höhe von rund 1.666 EUR/Jahr am Wertermittlungstichtag ergibt.⁷

Die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **208.000 EUR⁸** geschätzt (Wohnfläche rund 125 m² x 1.666 EUR/m²), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen (Wand-/Deckenbereich)35.000 EUR
2. Abdichtungsmaßnahmen im Bereich der Dacheindeckung.....10.000 EUR
3. Maßnahmen der Fassade15.000 EUR
4. Austausch/Erneuerung der Fenster/Eingangstüren.....35.000 EUR
5. Erneuerung der technischen Installation.....53.000 EUR
6. Erneuerung der Heizungsanlage (Brennegeräte, Heizkörper).....20.000 EUR
7. Anteilige Neugestaltungsmaßnahmen (Innenbereich, etc.).....30.000 EUR
8. Erforderliche Maßnahmen an den Außenanlagen10.000 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. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

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 evtl. in dem Gebäude / den baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt / entsorgt werden

⁶ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn.-Nr. 157 ff – die Spanne bezieht sich auf Auswertungen des Jahres 2013

⁷ 1.150 EUR/m² x 1,449 = 1.666 EUR/m²

⁸ Diese Kosten entsprechen rund 39,65 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = 524.538 EUR) der baulichen Anlagen und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die wertrelevante Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit rund 43 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Nutzungsdauer erfahren, an denen keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/ Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen (können).

Schäden im Deckenbereich



Schäden im Wandbereich



Außenanlagen



Schäden Fassade



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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) und die Zeichnungen des Gebäudes wurden den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade entnommen. Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Flur / Vorraum - Kellerraum - Öltankraum - Heizung		7,14 m ² 15,02 m ² 6,57 m ² 4,53 m ² rund 33 m ²
Erdgeschoss	- Wohnzimmer - Esszimmer - Schlafzimmer - Bad - Kinderzimmer I - Kinderzimmer II - Flur - Diele - WC - Küche - Abstellraum	32,69 m ² 13,35 m ² 15,89 m ² 5,68 m ² 10,35 m ² 9,46 m ² 7,07 m ² 8,56 m ² 2,08 m ² 10,78 m ² 9,02 m ² rund 125 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 125 m²	
Nutzfläche gesamt			rund 33 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 125 m² und die Nutzfläche rund 33 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Nutzfläche der Garage beträgt rund 23 m².

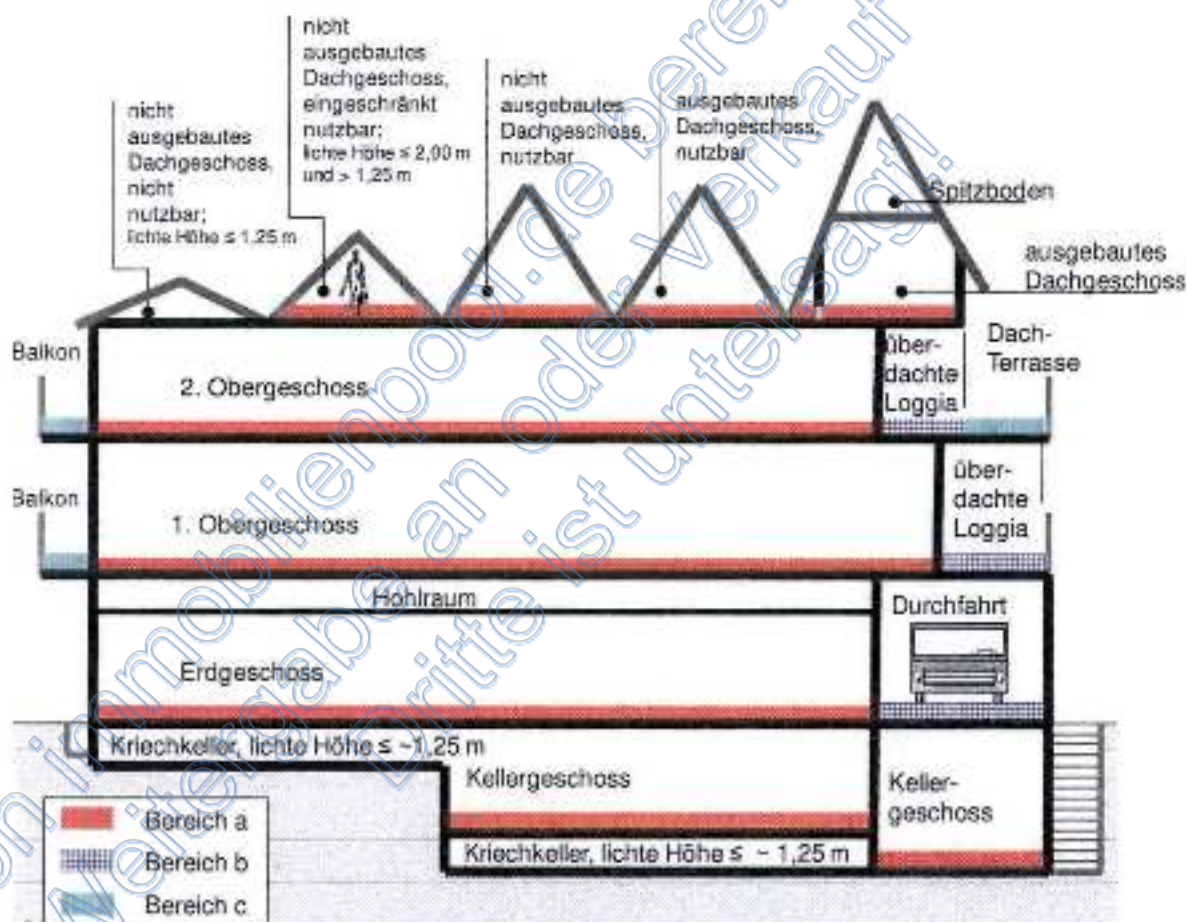
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

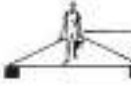
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung.⁹

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

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	47 m ²
Erdgeschoss:	ca.	160 m ²
Dachgeschoss:	ca.	160 m ²
gesamt	ca.	367 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 367 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Besondere Bauteile bzw. bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden.
- Für die Garage erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche der Garagen beträgt rund 30 m².

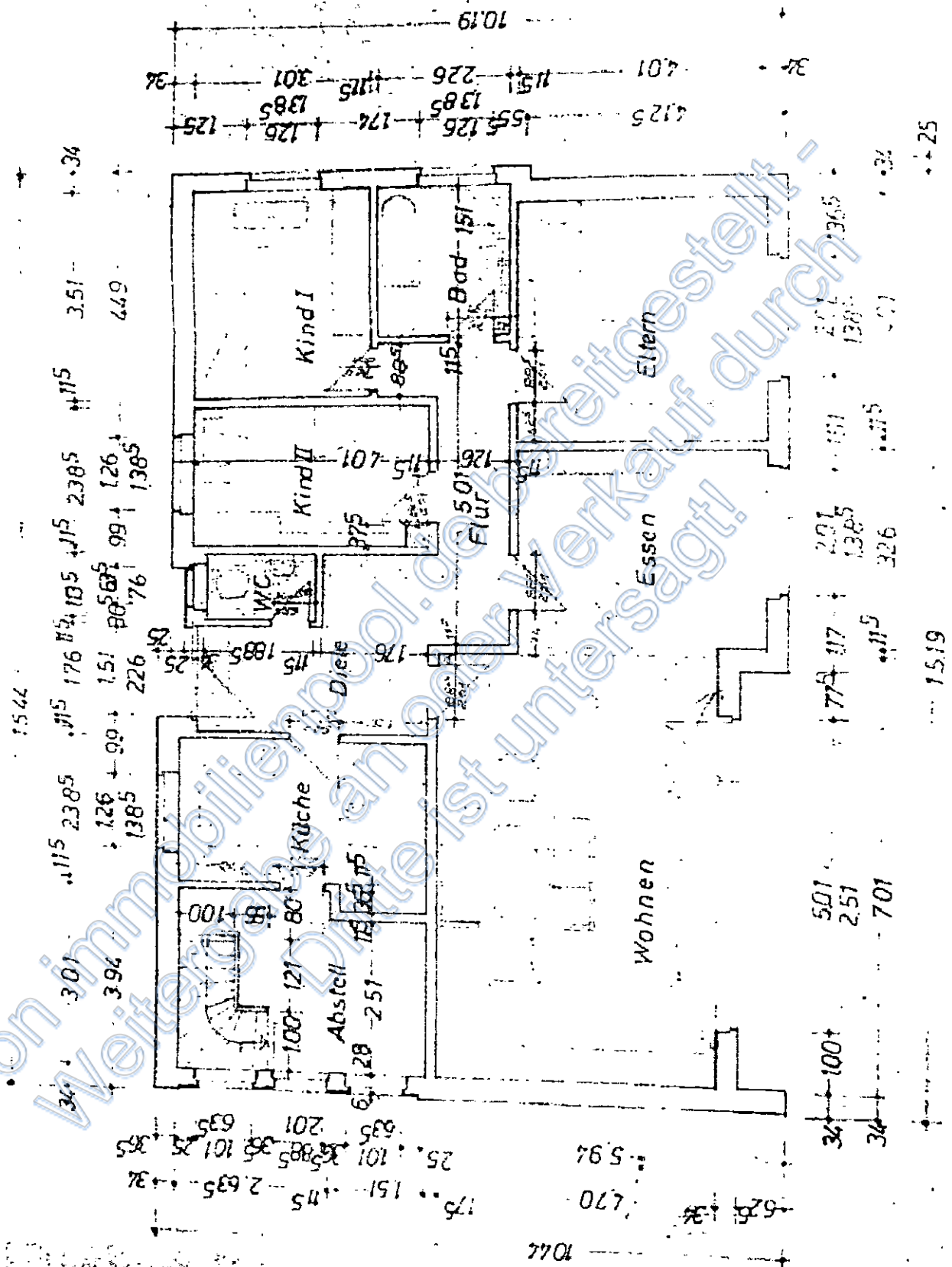
Weitere Kennzahlen: (überschlägig)

Bebaute Fläche: 188 m² (nur Wohngebäude und Garage)

Grundflächenzahl: 0,23

Geschossflächenzahl: 0,23

Grundriss Erdgeschoss

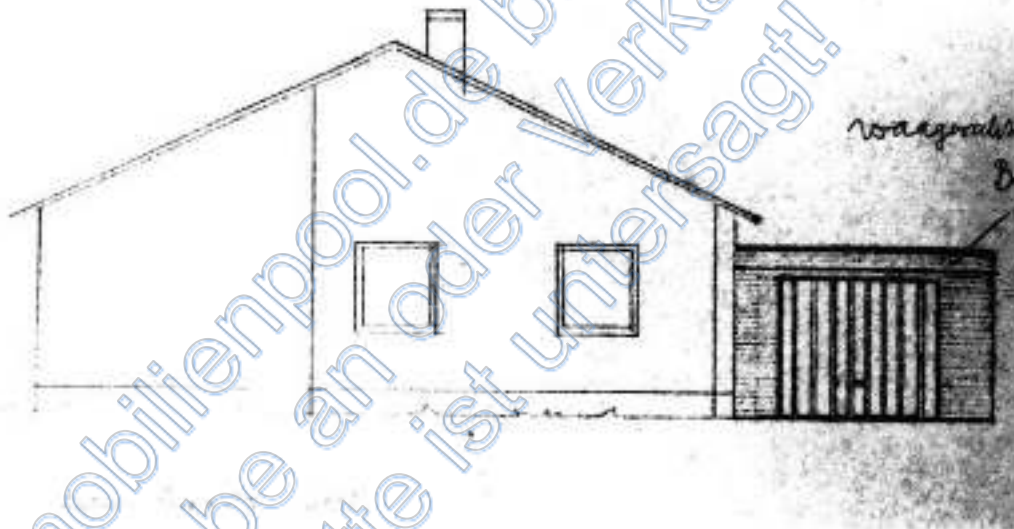


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

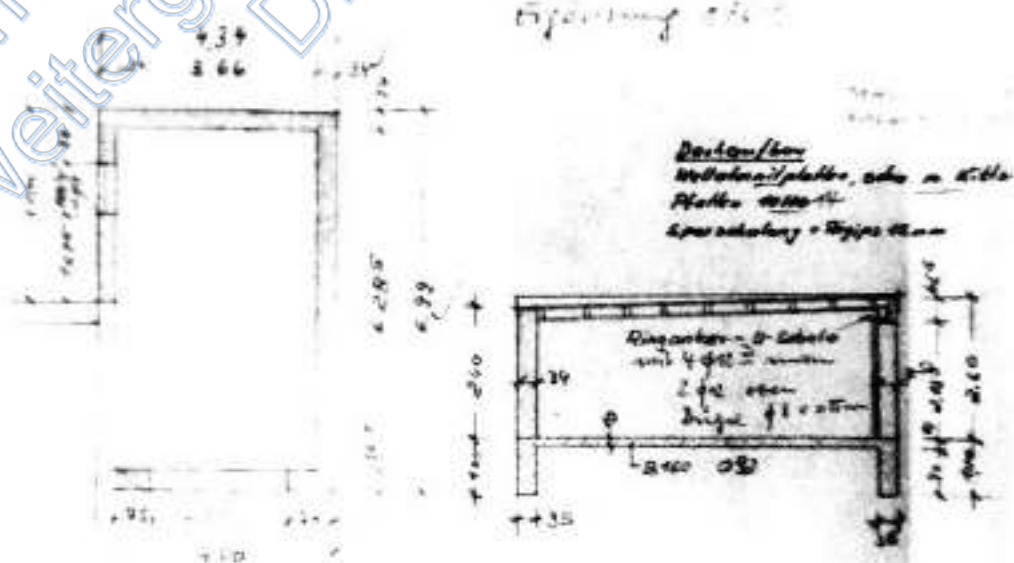
Nordansicht (rückwärtig)



Südansicht (Straße)



Garage



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Bussardgang“ 6 in 21709 Himmelpforten, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut ist.

Das Einfamilienwohnhaus (Teilkeller-, Erd-, und nicht ausgebautes Dachgeschoss) sowie die Garage wurden ursprünglich 1973 errichtet/fertiggestellt.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand seit rund 2 Jahren).

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe) entspricht insgesamt noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehendes Einfamilienwohnhaus). Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind aber umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und den Außenanlagen erforderlich, die einer Komplettsanierung entsprechen.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, einschl. den angrenzenden Gemeinden/Städte für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungstichtag von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen Preisniveau) in Verbindung mit den erforderlichen Maßnahmen.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind und sich die Gebäude / baulichen Anlagen in einem zeitgemäßen Zustand befinden. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Ebenen, Unterkategorien	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringstes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardwerte															
Problemlöse-Unterstützung	1.91	625	125	412	1504	122	147	305	605	985	147	789	789	891	1599
Doppel- und Dreifachhäuser	2.81	815	885	175	244	119	247	319	675	885	141	685	735	845	1220
Kellereinstiege	2.81	875	640	775	385	119	147	405	515	746	141	620	599	791	1195

Ebenen, Unterkategorien	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringstes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardwerte															
Problemlöse-Unterstützung	1.11	895	725	395	1375	109	111	579	875	775	111	685	745	825	1245
Doppel- und Dreifachhäuser	2.11	615	585	155	245	119	111	325	595	625	119	625	585	815	1195
Kellereinstiege	2.11	675	640	735	385	119	111	305	595	645	119	585	555	775	1115

Ebenen, Unterkategorien	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringstes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardwerte															
Problemlöse-Unterstützung	1.25	790	675	1900	1215	119	111	595	875	745	119	620	595	825	1175
Doppel- und Dreifachhäuser	2.21	780	635	185	2145	119	111	345	615	775	119	615	585	815	1175
Kellereinstiege	2.21	825	775	385	1205	119	111	315	575	625	119	610	560	815	1145

Ebenen, Unterkategorien	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder Dach geringstes Dach				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Standardwerte															
Problemlöse-Unterstützung	1.21	730	690	185	1115	119	111	625	865	745	119	620	570	805	1115
Doppel- und Dreifachhäuser	2.21	675	180	185	2145	119	111	355	645	745	119	615	570	815	1115
Kellereinstiege	2.21	675	785	385	1215	119	111	345	605	695	119	610	565	815	1115

* einschließlich Baunebenkosten in Höhe von:

17%

* einschließlich Baunebenkosten in Höhe von:

1,81

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Wertung/Gewichtung der Standardstufen im Sinne der ImmoWertV¹¹:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2	
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.02	545 EUR/m²	605 EUR/m²	695 EUR/m²	840 EUR/m²	1.050 EUR/m²
Kostenkennwerte - Typ 1.22	585 EUR/m²	650 EUR/m²	745 EUR/m²	900 EUR/m²	1.125 EUR/m²

¹¹ Unter Zugrundelegung der Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwerte der Gebäudetypen:

Gebäudetyp 1.02

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	155 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	91 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	76 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	76 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	80 EUR/m ²	0,35
Fußböden	5 %	35 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	63 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	63 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	42 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	681 EUR/m²	2,78

Gebäudetyp 1.22

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	98 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	82 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	82 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	85 EUR/m ²	0,35
Fußböden	5 %	37 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	45 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	730 EUR/m²	2,78

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

$$(681 \text{ EUR/m}^2 \times 38 \%) + (730 \text{ EUR/m}^2 \times 62 \%) = 711 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.¹²
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 06/2026 = 137,0
- NHK am Wertermittlungstichtag: 137,0/90,1 = 1,532

¹² Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	711 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,932
= Endgültiger Kostenkennwert	1.374 EUR/m ²

Der endgültige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt am Wertermittlungstichtag rund 1.374 EUR/m².

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (367 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.374 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	367 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	504.258 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 504.258 EUR.

Besondere Bauteile

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

Herstellungskosten des Nebengebäudes

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

Ausgangswert	350 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,932
= Endgültiger Kostenkennwert	676 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	30 m ²
= Herstellungskosten des Nebengebäudes	rund 20.280 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes betragen am Wertermittlungstichtag rund 20.280 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	504.258 EUR
+ Herstellungskosten Nebengebäude	20.280 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	524.538 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag rund 524.538 EUR.

4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (Baujahr 1973) handelt und dieses zum Wertermittlungstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren¹³ für das Wohngebäude abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, die auch den Vorgaben der ImmoWertV für Wohngebäude entspricht.

¹³ Die Umstellung des Modells auf eine der ImmoWertV konforme Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohngebäude, erfolgte durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 01.01.2026.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1973 erbaut/fertig gestellt wurde (Bezugsfertigkeit). Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁴:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf **rund 43 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 10 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	≥ 5 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	67
20	60	60	61	63	65
25	55	57	59	60	63
30	50	50	53	56	60
35	45	45	49	52	57
40	40	41	46	50	55
45	35	37	43	47	52
50	30	33	41	46	50
55	25	30	38	43	48
60	21	27	37	42	48
65	17	23	35	40	47
70	15	21	34	39	46
75	13	20	33	38	45
≥ 80	12	20	32	37	44

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 80 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 43 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1989.

$$\text{GND: 80 Jahre} - \text{RND: 43 Jahre} = \text{Alter: 37 Jahre}$$

$$2026 - 37 = 1989 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{15}$$

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertmittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvs/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 4- Seite 899, Rn. Nr. 403 ff

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

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

In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 43 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,538, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 46,2 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	524.538 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,538
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	282.201 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 282.201 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

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

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen. Insofern wird der Bodenwert für den/die bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche aus geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 803 m². Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert.....: 01.01.2026
- Entwicklungszustand.....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei).....: 110 EUR/m²
- Art der Nutzung.....: Wohnbaufläche (EFH / ZFH)
- Grundstücksgröße.....: 800 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert für die Ableitung des Bodenwerts für das Bewertungsobjekt ohne weitere Anpassung übernommen werden kann.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag:

Ausgangswert	110 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	803 m ²
= Bodenwert gerundet	88.330 EUR 88.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 88.000 EUR.¹⁶

¹⁶ Hinweis: Der wertrelevante Einfluss durch die B 73 (Lärm/Geräusche) wird aufgrund der erforderlichen Modellkonformität beim Ansatz des Sachwertfaktors (Marktanpassung) berücksichtigt.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	524.538 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,538
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	282.201 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	14.000 EUR
+ Bodenwert	88.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	384.201 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 384.201 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor/Marktanpassung

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 807 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁷:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 384.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau von 110 EUR/m² und einer Standardstufe (2,78) ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,96 (Marktanpassungsabschlag 4 % bei einer Standardabweichung in Höhe von ± 7 Prozentpunkten)¹⁸.

¹⁷ Quelle: www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁸ wie vorhergehende Fußnote

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

Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und den angrenzenden Städten und 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

- Großzügiges Grundstück

negativ (nachteilig)

- Lärm/Geräuscheinwirkung durch die B 73
- Risikofaktor in Bezug auf die energetischen Anforderungen an ältere Wohngebäude

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objekt-spezifischen Sachwertfaktor in Höhe von **0,85** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Lärm/Geräuscheinwirkungen durch die Bundesstraße 73 stärker einzustufen sind und der positive Faktor überlagert wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert		384.201 EUR
x	Sachwertfaktor	0,85
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	326.571 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 326.571 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 19/20 ff des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt handelt es sich um folgende Unterhaltungsrückstände:

- Im Erdgeschoss sind an verschiedenen Decken und Wandbereichen Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die durch Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung verursacht wurden. Hier sind die notwendigen Maßnahmen erforderlich.
- Im Bereich der Schornsteindurchführung der Dacheindeckung sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich
- Die Fassade (Sichtmauerwerk) weist in Teilbereichen Schäden auf, hier ist eine Instandsetzung notwendig
- Die Fenster und Außentüren müssen komplett erneuert werden.
- Die gesamte technische Einrichtung (Wasser, Abwasserleitungen, elektrische Installation, etc.) des Gebäudes muss erneuert werden.
- Die sanitären Bereiche (Bad/WC) müssen erneuert werden

- Die Heizungsanlage (Brenngerät) muss ausgetauscht werden
- Es sind durchgängig Wand-/Decken- und Boden-Belagsarbeiten erforderlich, einschl. Erneuerung der Innentüren
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden. Hier ist eine Neugestaltung zwingend erforderlich.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **208.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten Restnutzungsdauer von 43 Jahren erfolgt, es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Verhaltensweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob noch weitere/zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Gebäudes / der baulichen Anlagen bei einer fiktiv unterstellten Revitalisierung durch neue Eigentümer, ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Gebäude genutzt werden kann. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 10 Prozent ($\triangleq$ **20.800 EUR**) der Kosten/Aufwendungen für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen angesetzt.

4.2.10 Sachwert

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		326.571 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen	-208.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-20.800 EUR
=	Sachwert gerundet	97.806 EUR 98.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 98.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

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

Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, beträgt der vorläufiger Vergleichsfaktor (Ausgangswert) rund 2.384 EUR/m² Wohnfläche.¹⁹ Folgende Merkmale liegen diesem Faktor zugrunde (Normobjekt):

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

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

Wohnfläche (125 m²) 1,07 Bodenrichtwert (110 EUR/m²) 0,93
 Grundstücksgröße (803 m²) 1,00 Modifiziertes Baujahr (1989) 1,09

Vorläufiger Vergleichsfaktor		2.384 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,07
x	Korrekturfaktor (Bodenrichtwert)	0,93
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,00
x	Korrekturfaktor (modifiziertes Baujahr)	1,09
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.589 EUR/m ²
x	Wohnfläche	125 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	323.635 EUR
x	Marktanpassung ²⁰	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	323.635 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
±	- Kosten für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen	-208.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-20.800 EUR
=	Vergleichswert gerundet	94.835 EUR 95.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 95.000 EUR und liegt rund 3.000 EUR ($\pm$ 3 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (98.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

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

Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, wie ausgeführt,

¹⁹ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2026/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

²⁰ Eine zusätzliche Marktanpassung ist aufgrund der Aktualität der Daten nicht erforderlich.

aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen.

Anmerkung:

Die vorangegangene Ermittlung des Sach- und des (indirekten) Vergleichswerts, unter Berücksichtigung der zwingend notwendigen Modernisierungs-/ Revitalisierungsmaßnahmen, zeigt auf, dass das Grundstück des Bewertungsobjekts mit der vorhandenen Bebauung unwirtschaftlich genutzt wird bzw. einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Beide Werte (Sachwert 98.000 EUR) und indirekter Vergleichswert 95.000 EUR) liegen nur unwesentlich über dem reinen Bodenwert (88.000 EUR) des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag.

Im „Normalfall“ wäre bei dieser Konstellation, aufgrund der unwirtschaftlichen Nutzung, eine Freilegung des Grundstücks angezeigt (Liquidation), um eine Neubebauung zu ermöglichen. Jedoch ist dann der Umstand zu berücksichtigen, dass bei einer Liquidation die Freilegungskosten (Abriss, Verbringungs-/ Deponiekosten) vom Bodenwert in Abzug gebracht werden müssen), sofern der gewöhnliche Geschäftsverkehr (Markt) dies akzeptiert, was im Ergebnis zu einem Wert unterhalb des reinen Bodenwerts (88.000 EUR) führen würde.

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

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird seit rund 2 Jahren nicht genutzt (Leerstand).

b) Wer ist WEG-Verwalter

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude am Tag der Ortsbesichtigung bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudekomplexes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandsgebäude (Bereich E- G, Skala A+ bis H des Energieausweises) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung²¹.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 24.03.2026 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

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

²¹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/ 2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer Garage - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durch-schnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezo-gen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswerterminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren angepasst. Der Bodenwert für das Grundstück des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet. Die Aufwendungen für die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung der Gebäude des Bewertungsobjekts zwingend erforderlichen Revitalisie-rungsmaßnahmen, einschließlich eines Risikozuschlages, wurden unter den besonderen objektspe-zifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem freistehen-den Einfamilienwohnhaus und einer Garage - gelegen in der Straße „Bussardgang“ 6 in 21709 Him-melpforten – zum Wertermittlungsstichtag 24. Juni 2026 mit rund

98.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 10. Juli 2026



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIZert) für die Marktwertmittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr. DIA-10-109

Recognised European Valuer - REV - TEGOVA