

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstücke bebaut mit einem Einfamilien-  
wohnhaus (Reihenendhaus) und einer Garage  
sowie Anteil (1/21tel) an einem Grundstück  
(Verkehrsfläche)

**Adresse:** Hagener Hauptstraße 35  
21684 Stade-Hagen

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 71 K 37/24

**Auftrags-Nr.:** 25/027

**Tag der Gutachtenerstattung:** 12. Mai 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 30. April 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 246.000 EUR (gesamt)

Wohngebäude (Flurstück 49/333)



Wohngebäude (Flurstück 49/333)



Verkehrsfläche (Flurstück 49/260)



Garage (Flurstück 49/266)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage .....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	6
<b>3 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>8</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	8
3.1.1 Lage.....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten .....	12
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	14
3.3 Bauliche Anlagen.....	18
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	18
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	24
3.4 Beurteilung .....	32
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>33</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	33
4.2 Sachwertermittlung .....	34
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	35
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	38
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	40
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	41
4.2.5 Bodenwert .....	41
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	43
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	44
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	45
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	45
4.2.10 Sachwert .....	45
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	46
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts.....	47
<b>5 Fragen des Gerichts</b> .....	<b>51</b>
<b>6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)</b> .....	<b>52</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 54 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und einer Garage sowie Anteil (1/21tel) an einem Grundstück (Verkehrsfläche)
Aufteilung	KG: 2 Kellerräume, Flur/Vorraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Diele/Garderobe DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur SPB: nicht ausgebaut
Lage	Hagener Hauptstraße 35, 21684 Stade-Hagen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 37/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	30. April 2025
Tag der Ortsbesichtigung	30. April 2025
Abschluss der Recherchen	04. Mai 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Reihenmittelhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1990 / 1990
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 35 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 251 m <sup>2</sup>
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 95 m <sup>2</sup> / 48 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage)	1 Stück
Grundstücksgröße/n	Lfd.-Nr. 1 Flurstück 49/266 Lfd.-Nr. 2 Flurstück 49/333 Lfd.-Nr. 3/1,2 Flurstück 49/260
	16 m <sup>2</sup> 478 m <sup>2</sup> 410 m <sup>2</sup> MEA 1/21tel

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	334.027 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,500
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	167.014 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert (nur Flurstücke 49/266 und 49/333 (Wohnhaus/Garage))	76.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	258.014 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	245.113 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	1.200 EUR
Sachwert	rund 246.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 238.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	- mit boG - ohne boG
	2.505 EUR/m <sup>2</sup> 2.493 EUR/m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert/Marktwert - gesamt</b>	<b>rund 246.000 EUR</b>
--	-------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

<b>Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>Flurstück 49/266</b>	<b>4.800 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>Flurstück 49/333</b>	<b>235.000 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 3/zu 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>Flurstück 49/260 (Anteil 1/21tel)</b>	<b>600 EUR</b>

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

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt drei Grundstücke, gelegen in der „Hagener Hauptstraße“ 35 in 21684 Stade-Hagen. Das Hauptgrundstück (Ifd.-Nr. 2 = Flurstück 49/333) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und ein Grundstück (Ifd.-Nr. 1 = Flurstück 49/266) ist mit einer Garage (Stahlbetonfertigteile) bebaut. Bei dem dritten Grundstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Ifd.-Nr. 3 = Flurstück 49/260) an dem ein Anteil in Höhe von 1/21tel für das Bewertungsobjekt besteht.

Das Reihenendhaus (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1990 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke bzw. Anteile handelt.

### 2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

**Auftraggeber/in** Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen** 71 K 37/24

**Datum der Auftragserteilung** Beschluss vom 13. März 2025

**Auftragsumfang / Beschluss**

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 30. April 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der (Mit-)Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. Mai 2025 abgeschlossen.

## 3.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Hagen - Blatt: 985

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

### Bestandsverzeichnis

<i>lfd.-Nr. 1</i>	Gemarkung.....Hagen
	Flur ..... 1
	Flurstück/e- Nr.....49/266
	Wirtschaftsart .....Gebäude- und Freifläche
	Lage .....Hagener Hauptstraße
	Größe ..... 16 m <sup>2</sup>
<i>lfd.-Nr. 2</i>	Gemarkung.....Hagen
	Flur ..... 1
	Flurstück/e- Nr.....49/333
	Wirtschaftsart .....Gebäude- und Freifläche
	Lage .....Hagener Hauptstraße 35
	Größe/n ..... 478 m <sup>2</sup>
<i>lfd.-Nr. 3/ zu 1, 2</i>	1/21 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
	Gemarkung.....Hagen
	Flur ..... 1
	Flurstück/e- Nr..... 49/260
	Wirtschaftsart .....Verkehrsfläche
	Lage .....Hagener Hauptstraße
	Größe/n ..... 410 m <sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup> Keine Eintragung vorhanden

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

### Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 16

## **2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur**

### **Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Grundbuchauszug vom 12.12.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 26.03.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (08.04.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (08.04.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (26.03.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Hansestadt Stade in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 25.03.2025
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Stade
- 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.

### **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)<sup>2</sup>
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV, diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand März 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung, Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten 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.

- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 23. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2022

### **Urheberrechtsschutz**

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

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

## 3 Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1.1 Lage

##### Makrolage

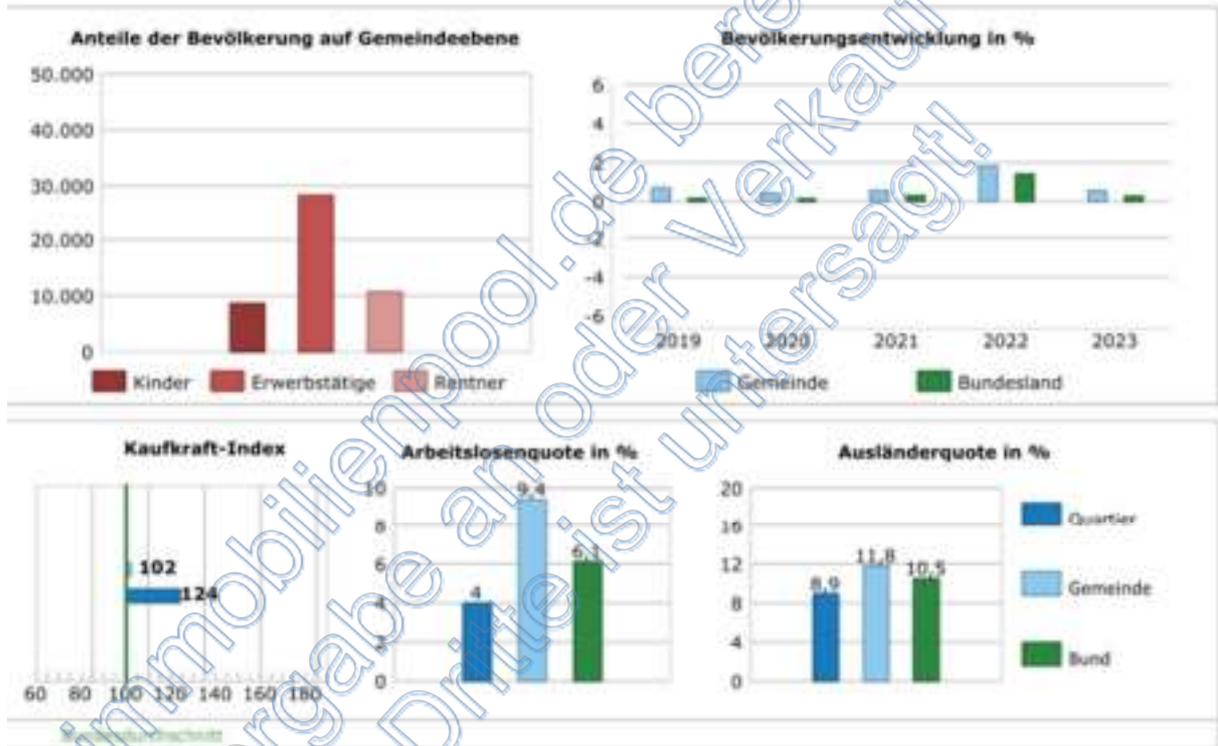
###### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (132,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (6,1 km)

Luftlinie

###### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.579	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.805
Haushalte (Gemeinde)	23.239	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	32.608



###### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird auf Grundstücksdaten (z.B. Mieten) errechnet.



Quelle:	MakroMarkt, microm MakroMarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

##### Entfernungen

- Hamburg Zentrum ..... ca. 55 km
  - Hannover ..... ca. 185 km
  - Cuxhaven ..... ca. 75 km
  - Stade ..... ca. 5 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 (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Stade (5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (31,7 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (37,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hagen bei Stade, Hagerer Hauptstraße (0,1 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Angabe des Preiswertes der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die originale Lageeinschätzung ist eine Immobilienbewertung und -marktanalyse.



## Hansestadt Stade - Allgemein

Die Hansestadt Stade ist die Kreisstadt des Landkreises Stade in Niedersachsen, gelegen zwischen Cuxhaven und Hamburg. Stade besteht neben dem eigentlichen Stadtgebiet aus den vier Ortschaften Bützfleth, Haddorf, **Hagen** sowie Wiepenkathen und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg, einem der stärksten Wirtschaftsstandorte der Welt.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Stade ist geprägt durch eine starke weltweit tätige Industrie, zahlreichen Zuliefer- und Servicebetrieben und vielfältigen kleineren Gewerbeunternehmen in Handel und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, E.ON Energie, Aluminium Oxid Stade GmbH und Airbus) angesiedelt. Hier befindet sich auch das CFK Valley, ein Netzwerk/Verbund von verschiedenen Unternehmen in der Leichtbau-/Faserverbundwerkstoffverarbeitung. Gemäß den Auswertungen (wegweiserkommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografietyt 6 (Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

### Großräumiger Übersichtsplan

Stade



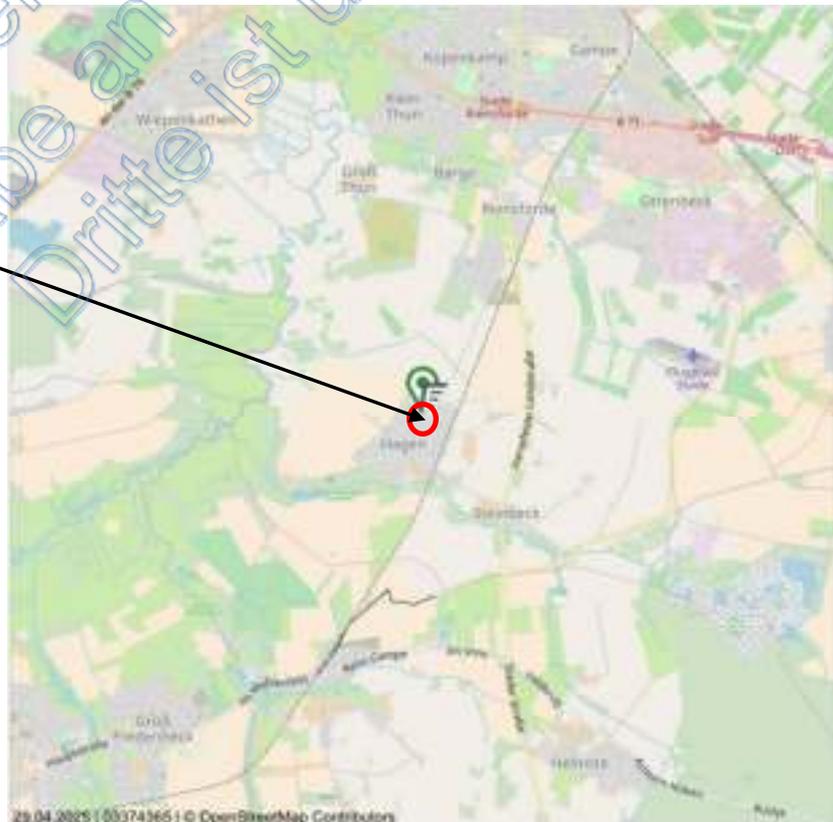
© on-geo 2025

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Hagener Hauptstraße“, innerhalb des Stader Stadtteils Hagen. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts wird überwiegend durch eine Bebauung mit Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern (Reihenhäuser, freistehend, etc.) geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Hagener Hauptstraße 35  
Stade-Hagen



© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf dem Grundstück (Flurstück 49/266) des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Hagener Hauptstraße) und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

### **Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche und Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Hagen, sonst in Riensförde oder im Stadtzentrum von Stade ausreichen vorhanden.

### **Immissionen**

Bei der Hagener Hauptstraße handelt es sich um eine innerstädtische/innerörtliche (asphaltierte) Straße mit einer geringen Verkehrsfrequentierung. Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Überwiegende Wohnbebauung (Reihenhäuser) innerhalb von Stade-Hagen
- Ländlich geprägter Ortsteil, rund 5 Kilometer außerhalb des Stadtzentrums von Stade
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen / festgestellt werden

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

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

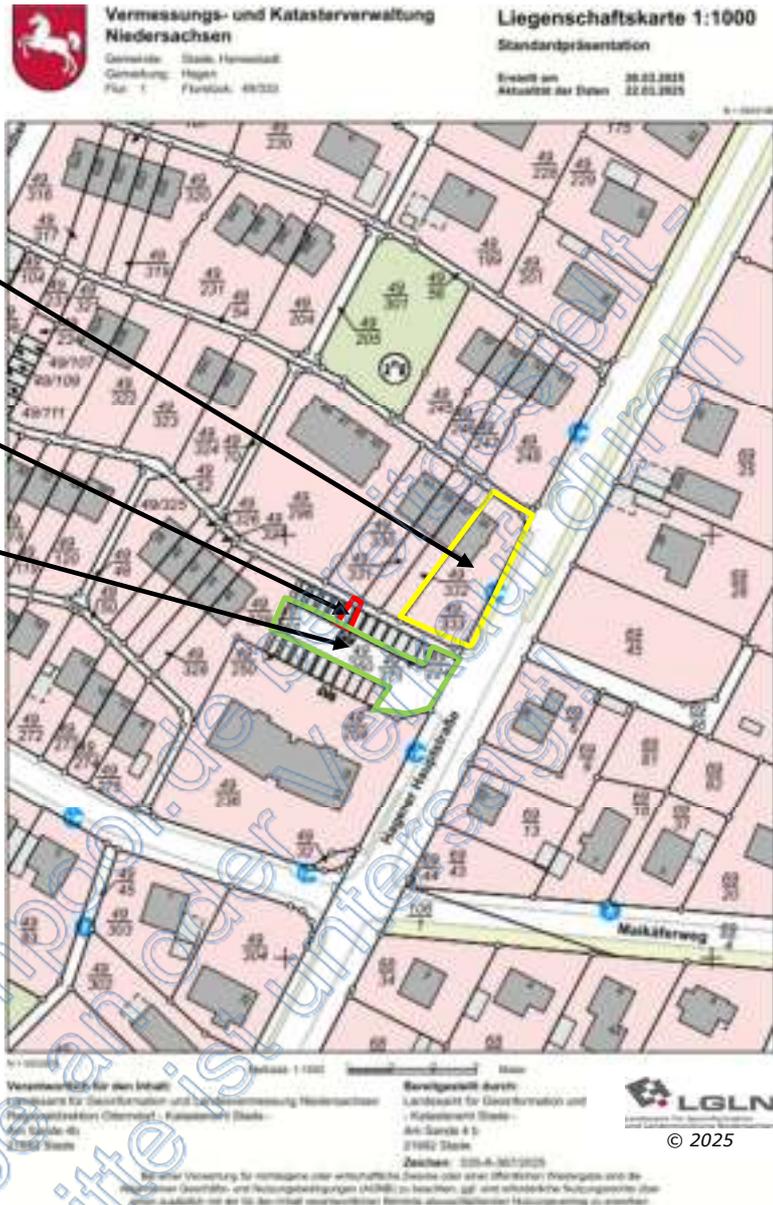
### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

#### Liegenschaftskarte

Hagener Hauptstraße 35  
Flurstück 49/333  
Wohngebäude

Garage  
Flurstück 49/266

Flurstück 49/260  
Verkehrsfläche



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

<b>Grundstücksgröße/n</b>	Lfd.-Nr. 1	Flurstück 49/266	= 16 m <sup>2</sup>
	Lfd.-Nr. 2	Flurstück 49/333	= 478 m <sup>2</sup>
	Lfd.-Nr. 3/1,2	Flurstück 49/260	= 410 m <sup>2</sup> (MEA 1/21tel)

**Zuschnitt/e** überwiegend regelmäßig

**Topographie** eben

#### Bodenbeschaffenheit und Altlasten, etc.

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

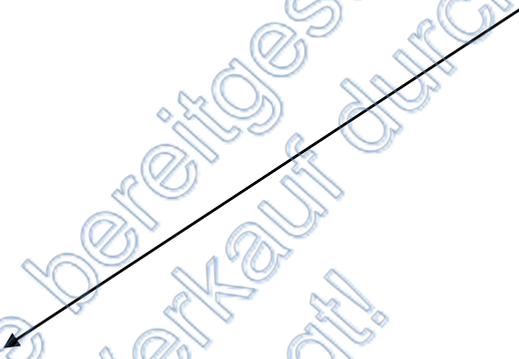
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025 bestehen für die Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Grund-/Flurstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

### Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.<sup>3</sup>

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

Bewertungsobjekt



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

---

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

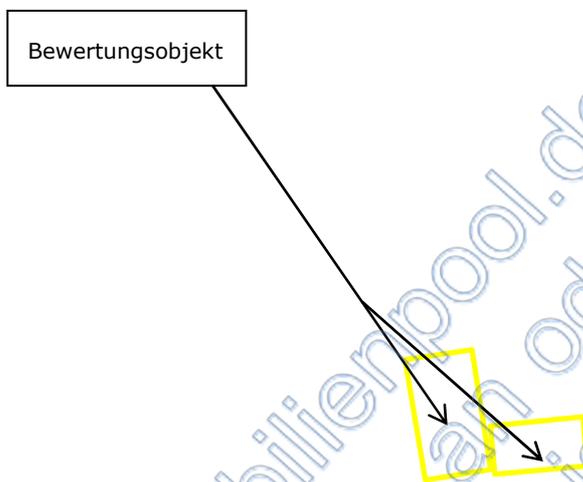
Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 337 „Kirchfeld“, vom 28.11.1974) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt:

- WA            allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II/g          zweigeschossige (Vollgeschosse), geschlossene Bauweise
- GRZ          0,3 (Grundflächenzahl)
- GFZ          0,6 (Geschossflächenzahl)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder/Baulinien und textliche Festsetzungen.

Für den Bereich mit der/n Garage/n besteht eine Festsetzung als Garagen (Ga).

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stade ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug B-Plan



In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 578 vom 14.12.1989 – Neubau einer Reihenhauszeile mit 4 Reihenhäusern. Die Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) erfolgte am 14.11.1990.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts vorhandenen 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 der Hansestadt Stade vom 11.10.2023 sind auf den Grundstücken (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrund-/Flurstücken oder angrenzenden Grund-/Flurstücken eingetragen sind.

### **Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten**

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, Denkmalschutzeigenschaften, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass diesbezüglich keine weiteren wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

### **Abgabenrechtliche Gegebenheiten**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 13.11.2023 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. *Straßenausbau*
  - a) *Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße „Hagener Hauptstraße“.*
  - b) *Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Hagener Hauptstraße“. Die Straße „Hagener Hauptstraße“ ist erstmals hergestellt.*
2. *Erschließungsbeiträge*
  - a) *Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Hagener Hauptstraße“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.*
3. *Straßenausbaubeiträge*

*Beiträge nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Hansestadt Stade (Straßenausbaubeitragssatzung) waren am Wertermittlungstichtag nicht zu entrichten. Es gibt derzeit für die Hansestadt Stade keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.*
4. *Ausgleichsbeträge*

*Das Grundstück befindet sich derzeit in **keinem** förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.*

Ob am Wertermittlungstichtag noch weitere/andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser-, Boden- und Deichverbände

### **Erschließung**

Das mit dem Wohngebäude (Reihenendhaus) bebaute Grundstück (Flurstück 49/333) des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich „Hagener Hauptstraße“ an. Die Zufahrt zu dem Grundstück (Flurstück 49/266) das mit einer Garage bebaut ist, erfolgt über das private Grundstück (Flurstück 49/266), an dem für das Bewertungsobjekt ein Anteil in Höhe von 1/21tel besteht. Somit sind die öffentlichen Erschließungen für die bebauten Grundstücke (Wohnhaus/Garage) des Bewertungsobjekts gesichert. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, Telefon, etc.) für das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück (Flurstück 49/333) ebenfalls über die Hagener Hauptstraße erfolgt.

#### **Wichtiger Hinweis !!!!**

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts bestehen hinsichtlich der öffentlichen Erschließung für das mit der Garage bebaute Grundstück (Flurstück 49/266) Einschränkungen. Bei einer getrennten Verwertung ist die öffentliche Erschließung des Grundstücks (Flurstück 49/266 = Garage) rechtlich nicht mehr gesichert. In diesem Fall wären rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit/en) erforderlich, die seitens aller Miteigentümer (Allstimmigkeit) des Flurstücks 49/260 genehmigt werden müssten.

## Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 1	Flurstück 49/266 (Garage)	= Baureifes Land <sup>4</sup> (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 2	Flurstück 49/333 (Wohngebäude)	= Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 3/1, 2	Flurstück 49/260 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche <sup>5</sup> (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

## Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind in dem Grundbuchauszug vom 12.12.2024 keine Eintragungen vorhanden. Ich gehe davon aus, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir vorliegenden Grundbuchauszugs in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts 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 1990 erbaut wurde (Bezugsfertigkeit). 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 Zustandes und der Ausstattung bedingt Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen. Hierbei handelt es sich um die Einhausung/Dämmung des Brenngeräts (Heizungsanlage) im Bereich des nicht ausgebauten/nicht gedämmten Bereichs des Dachraums.

## Energieausweis/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 CO<sub>2</sub>-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.

<sup>4</sup> Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die 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.

<sup>5</sup> Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

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-Geislingen<sup>6</sup>, 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. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/ Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dieser stand jedoch nicht zur Verfügung, so dass keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich ist. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>7</sup>.

### **Miet-/ Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts. Das Bewertungsobjekt wurde seit rund 3 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.

---

<sup>6</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

<sup>7</sup> Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, 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 oder Annahmen und 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.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde (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 in den Außenbereichen (Gebäude/Grundstücke) und im Innenbereich (Wohngebäude/Garage) besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1990 = ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit)</li> </ul>
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück</li> </ul>
Baukonstruktion/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihenendhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum)</li> <li>• Fundamente / Sohle in Stahl-Betonausführung</li> <li>• ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Verblend-/ Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung, im Bereich des Erkers mit Profilholzverkleidung</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend)</li> <li>• Geschossdecken (KG/EG, EG/OG) in Massivausführung (Stahlbetondecke) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag, über dem Obergeschoss in Holzbalkenausführung</li> <li>• Mansarddach-Konstruktion mit Betondachsteindeckung, Gauben-Ausbildungen, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-/Zinkausführung</li> <li>• Erkerbildung (seitlich) im Erdgeschoss</li> <li>• Edelstahl-Außenschornstein (Kaminofen)</li> <li>• Garage in Stahl-Betonfertigkonstruktion mit Flachdach und Metallschwingtor</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung oder großformatig)</li> <li>• Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche (rückwärtig)</li> <li>• Kellerlichtschächte</li> <li>• vorderseitig offene Einfriedung, im seitlichen/rückwärtigen Bereich Einfriedung mit Hecke, Sichtschutzelement im Bereich der Terrasse</li> <li>• zwei Garten-/Geräthäuser, teilweise mit Unterstand in Holzkonstruktion</li> <li>• Markise (Terrassenbereich)</li> <li>• Hochbeete</li> <li>• Regenwasserauffangbehälter</li> </ul>

**Fotodokumentation (Außenbereich)**

Vorderansicht /Straßenansicht



Vorderansicht II



seitliche/rückwärtige Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Gartenbereich



Terrassenbereich



Eingangsbereich



Zuwegung (rückwärtig)



<p>Garage (Flurstück 49/266)</p> 	<p>Verkehrsfläche (Flurstück 49/260)</p> 
<p>Öffentlicher Straßenbereich (Hagener Hauptstraße)</p>	<p>Öffentlicher Straßenbereich (Hagener Hauptstraße)</p>

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: massiv, Wischputz/gestrichen</li> <li>• EG: massiv, ohne Wandbelag, Küche und Sanitärbereich (Gäste-WC) gefliest</li> <li>• OG: massiv, ohne Wandbelag, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest</li> </ul>
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Rohdecke, gestrichen</li> <li>• EG: verputzt/gestrichen</li> <li>• OG: verkleidet/gestrichen</li> <li>• DG: nicht ausgebaut</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Roh-Belag (Beton)</li> <li>• EG: Fliesen- oder Roh-Belag (Estrich)</li> <li>• OG: Fliesen- oder Roh-Belag (Estrich)</li> <li>• DG: Roh-Holz-Belag</li> </ul>
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG/EG: angewendelt in Massivausführung (Roh-Stufen/gestrichen)</li> <li>• EG/OG: angewendelt in Massivausführung (Roh-Stufen, ohne Belag)</li> <li>• OG/DG: Einschub-/Klapptreppe</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1990/2021), teilweise mit Außenrollläden, alle Fenster für Außenrollläden vorgerichtet</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einflügelige Eingangstür mit Glas-/Profillfüllung</li> <li>• beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Schiebeausführung</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken (aus dem Ursprungsbaujahr)</li> <li>• OG: wandhängendes WC, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken/Bad-Möbel</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) – erneuert um 2015</li> <li>• Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper</li> <li>• Hausanschlüsse (Gas, Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss, Glasfaser)</li> <li>• elektrische Absicherungen/Unterverteilung</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> <li>• Kaminofen mit Edelstahlaußenschornstein</li> <li>• SAT-TV-Empfangsanlage</li> </ul>

### Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts (Wohngebäude/ Garage) wurde durch den (Mit)Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Wohnzimmer (EG)	Küche (EG)
WC (EG)	Eingangsbereich (EG)
Treppe (EG/OG)	Zimmer OG
Bad/WC (OG)	Bad/WC (OG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

DG/Dachraum	Heizung (DG/Dachraum)
Treppe KG/EG	Kellerraum
Elektrische Unterverteilung (KG)	Garage

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

### Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen befand/en sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1990), überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Unterhaltungsrückstände vorhanden die beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um;

- Im Innenbereich des Wohngebäudes sind durchgängig Arbeiten an den Wand-/Decken- und Boden-Belägen erforderlich.
- Der Bereich der Heizungsanlage (Brenngerät) im Dachraum muss gedämmt/ingehaust werden.
- Es sind Anstricharbeiten an den Holzbauteilen (Dachunterstände, etc.) im Außenbereich erforderlich.
- Im Innenbereich der Garage sind Anstricharbeiten erforderlich. Weiterhin sind Abdichtungsmaßnahmen an der Regenentwässerungsleitung erforderlich.
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden. Hier sind Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

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 Aufwendungen für die vorgenannten Maßnahmen werden jedoch

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

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

**Wichtiger Hinweis!!!!**

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

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

### 3.3.2 Gebäudeaufteilung

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung der Hansestadt Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert, auf Plausibilität überprüft und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden.

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

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

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	• Kellerraum		21,68 m <sup>2</sup>
	• Kellerraum		16,29 m <sup>2</sup>
	• Flur		9,75 m <sup>2</sup>
			rund 48 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	• Wohn- und Esszimmer	30,19 m <sup>2</sup>	rund 46 m <sup>2</sup>
	• Küche	7,26 m <sup>2</sup>	
	• Gäste-WC	1,64 m <sup>2</sup>	
	• Diele	6,74 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	• Schlafzimmer	17,40 m <sup>2</sup>	rund 49 m <sup>2</sup>
	• Zimmer	11,28 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	10,93 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC	5,51 m <sup>2</sup>	
	• Flur	4,26 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	• Nicht ausgebaut		
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 95 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Nutzfläche gesamt</b>		-	<b>rund 48 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 95 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 48 m<sup>2</sup>. Im Erd- und Obergeschoss wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Im Dachgeschoss sind im Bereich der Außenwände sogenannte Vorsatzschalen (Leichtbau) installiert.

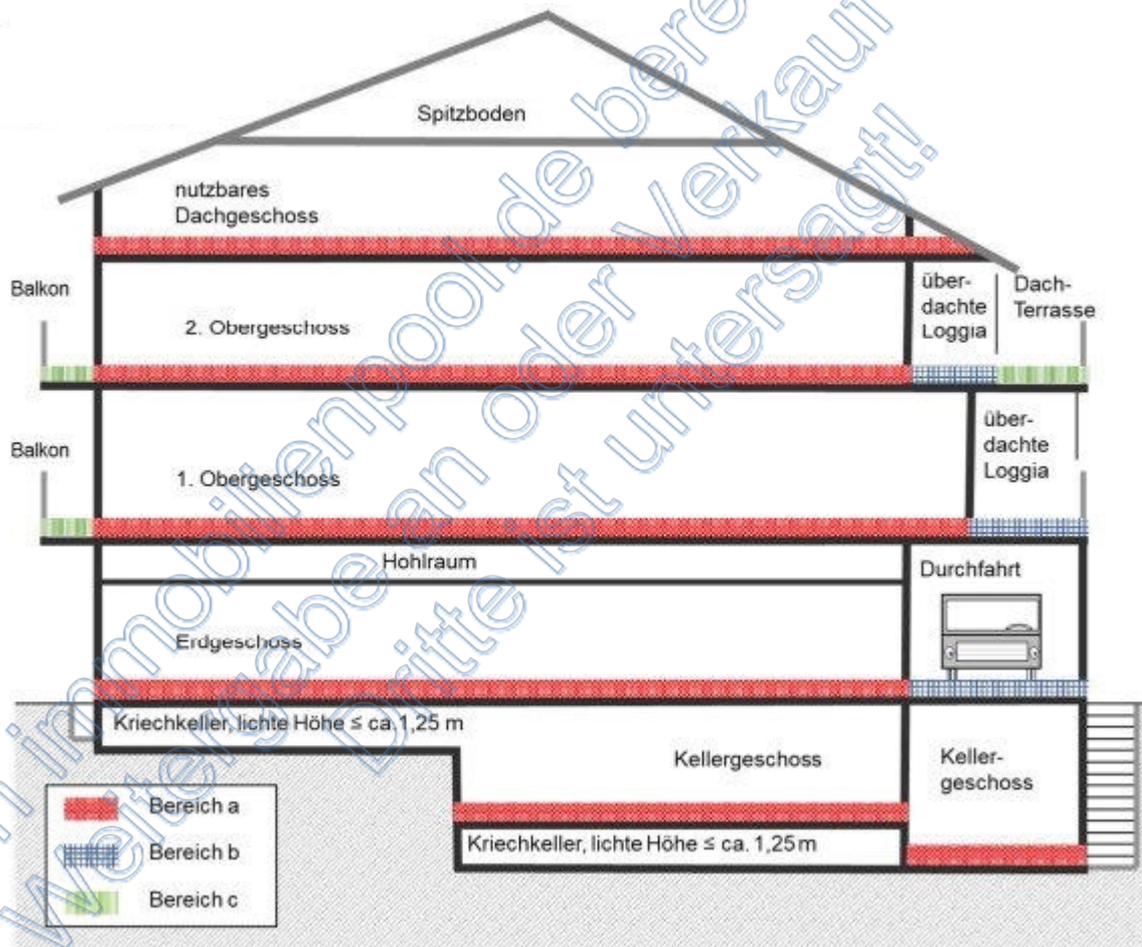
### Brutto-Grundfläche (BGF)

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:

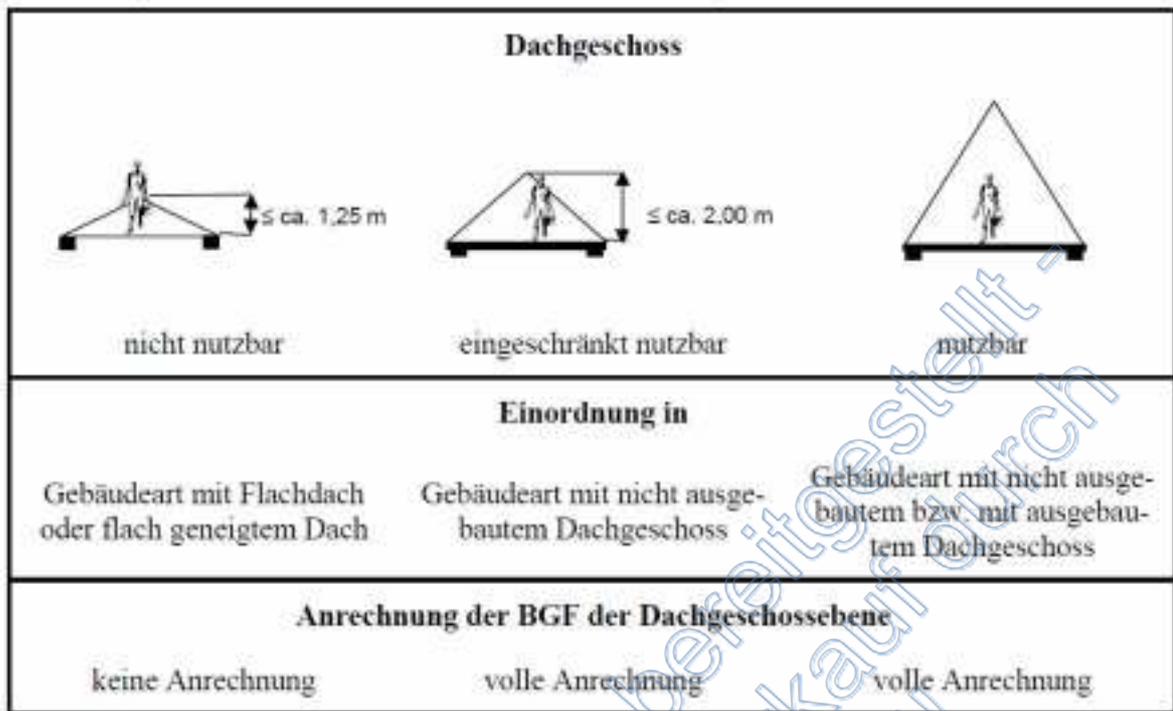
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell 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:<sup>8</sup>

<sup>8</sup> 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.



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

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

Kellergeschoss:	ca.	63 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca.	63 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	ca.	63 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	ca.	62 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>251 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 251 m<sup>2</sup>.

#### Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das Dachgeschoss/der Dachraum (Bereich über dem Obergeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall der Kaminofen und der Edelstahlaußenschornstein berücksichtigt werden. Die Gauben ähnlichen Ausbildungen im Dach-/Obergeschoss werden aufgrund der Dachkonstruktion nicht separat berücksichtigt.
- Für die Garage (Flurstück 49/266) erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 16 m<sup>2</sup>.

#### Weitere Kennzahlen: (überschlägig)

Bebaute Fläche:..... 79 m<sup>2</sup> (nur Wohnhaus und Garage ohne Befestigung/Pflasterung)

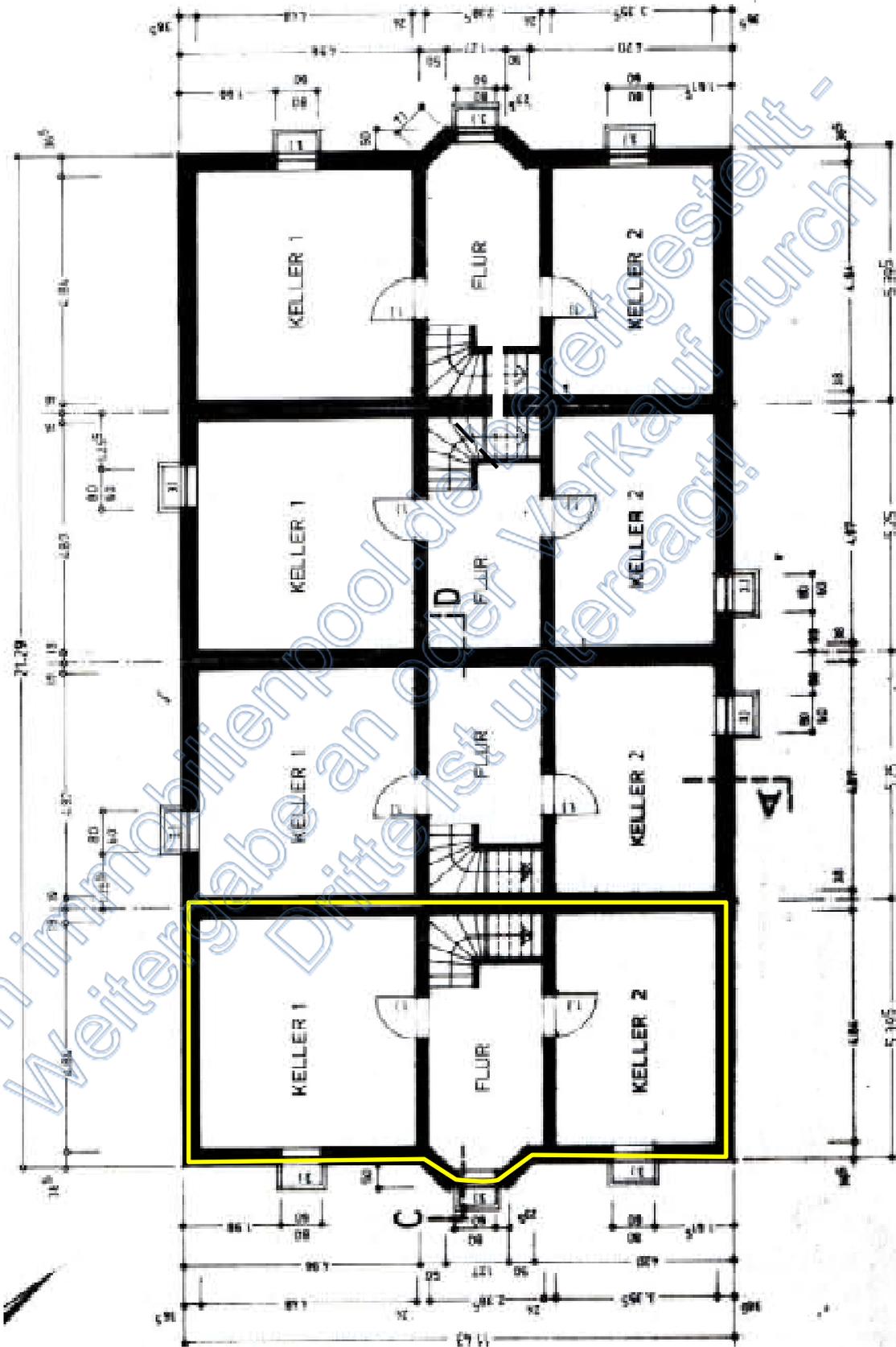
Grundflächenzahl:..... 0,16

Geschossflächenzahl:..... 0,29

### 3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

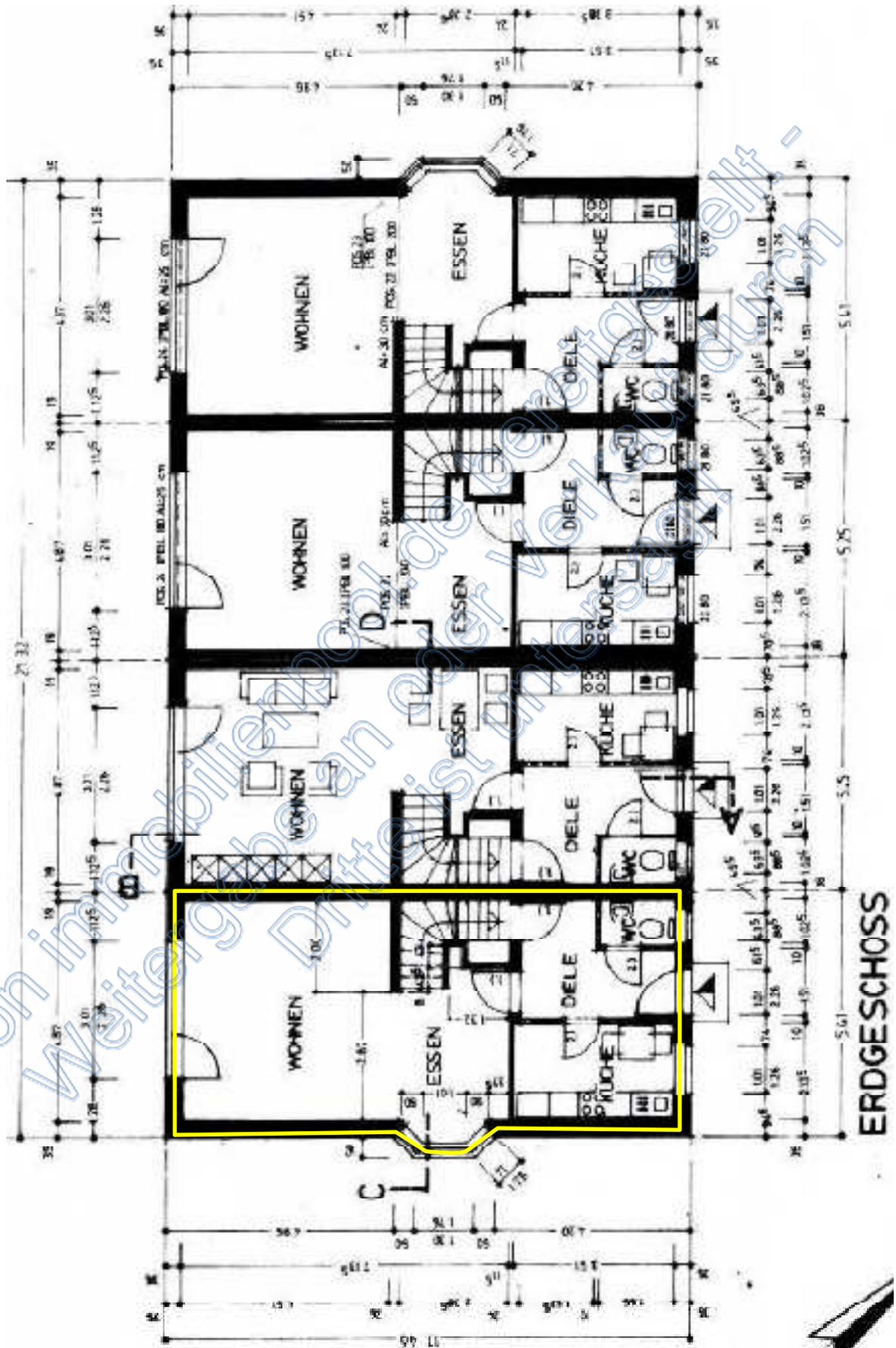
— Bewertungsjbjekt



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

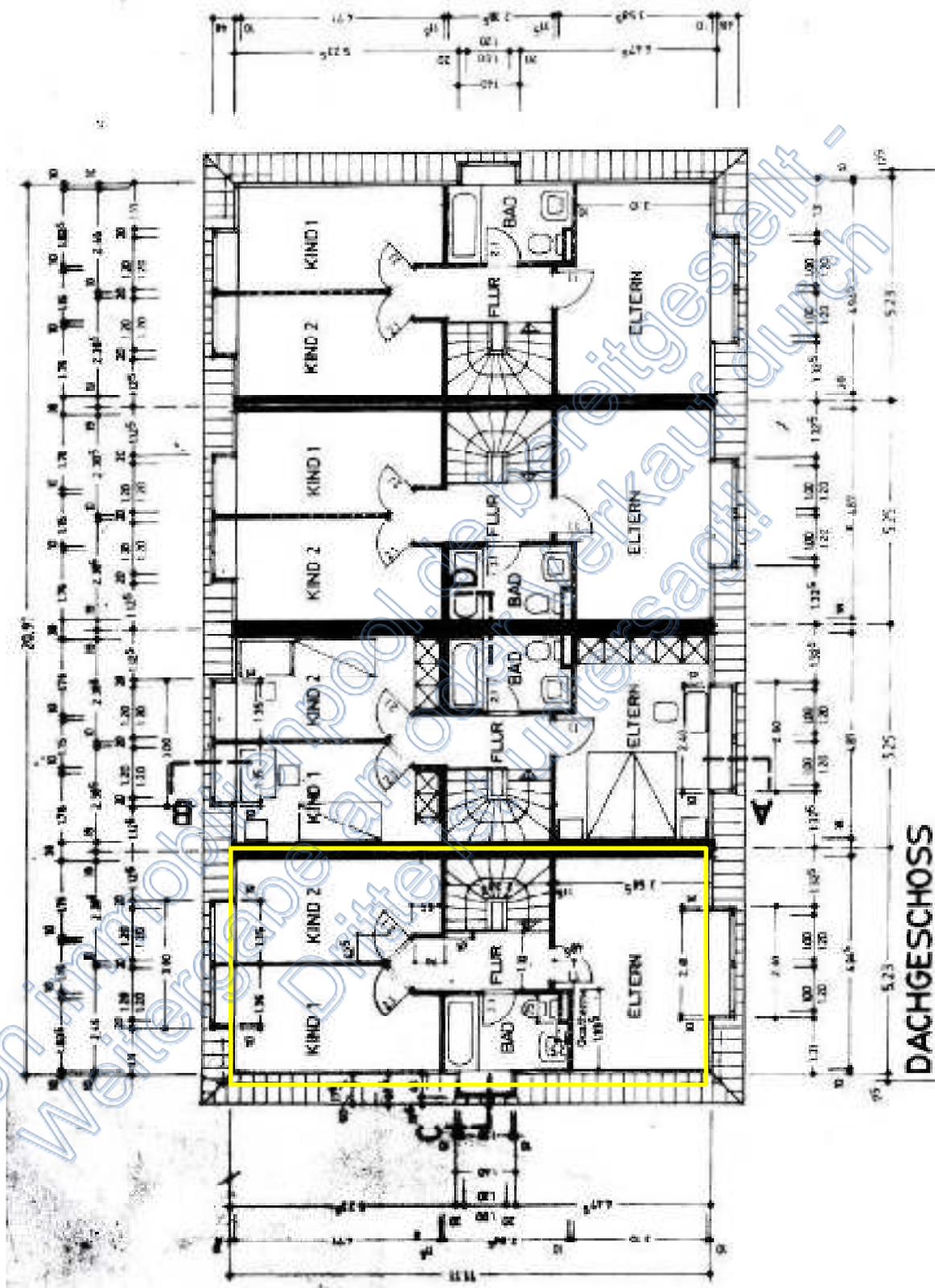
Bewertungsobjekt



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Dachgeschoss

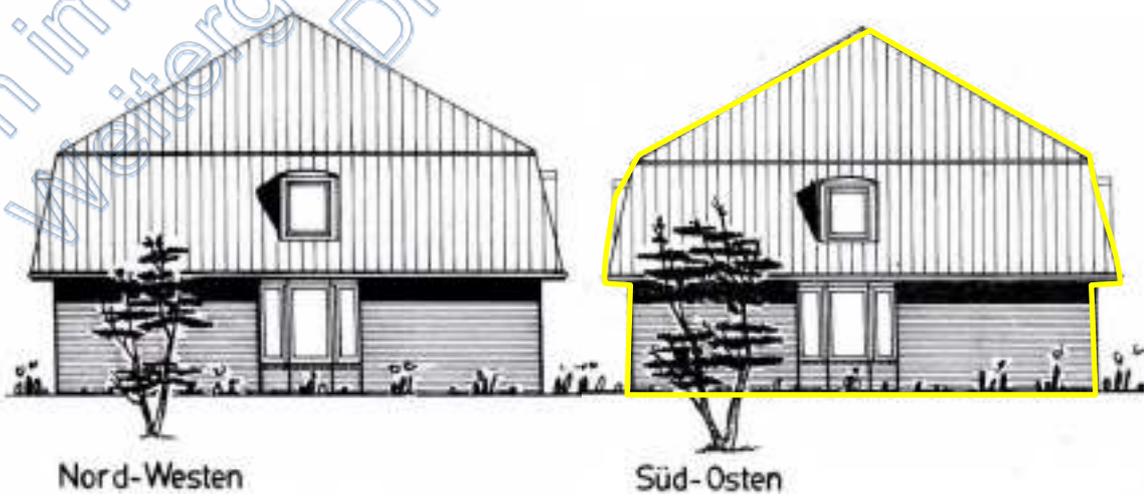
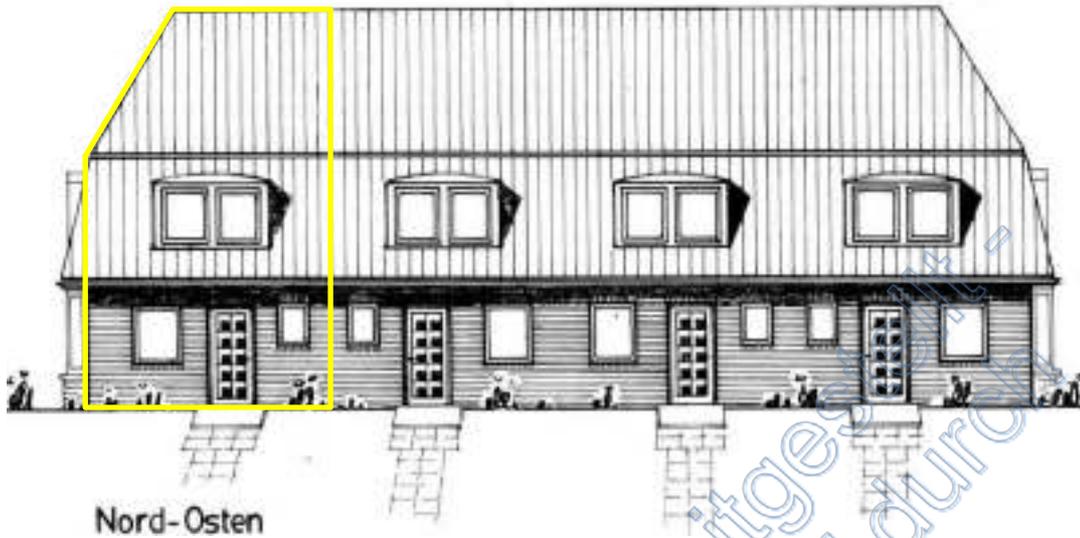
— Bewertungsjekt



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)



Ansichten



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

## 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt drei Grundstücke, gelegen in der „Hagener Hauptstraße“ 35 in 21684 Stade-Hagen. Das Hauptgrundstück (Ifd.-Nr. 2 = Flurstück 49/333) ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und ein Grundstück (Ifd.-Nr. 1 = Flurstück 49/266) ist mit einer Garage (Stahlbetonfertigteile) bebaut. Bei dem dritten Grundstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Ifd.-Nr. 3 = Flurstück 49/260) an dem ein Anteil in Höhe von 1/21tel für das Bewertungsobjekt besteht.

Das Reihenendhaus (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss mit Dachraum) wurde ursprünglich 1990 errichtet / fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäudekonzeption (Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) entspricht den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Reihenhäuser).

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

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale/Gegebenheiten (Alter, Größe, Ausstattung, Zustand und Art der Nutzungen, etc.) sowie der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt für dieses Teilmarktsegment (Reihenhäuser) im Bereich der Hansestadt Stade, einschl. der sich außerhalb des Stadtgebiets befindlichen Stadtteilen, kann am Wertermittlungstichtag insgesamt von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, auch wenn die Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen Preis-/Wertniveau) als volatil eingestuft werden muss.

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

## 4 Wertermittlung

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

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

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

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

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

## Sachwertermittlung

### Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>9</sup> kann insofern nicht in allen Schritten die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Anwendungshinweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

<sup>9</sup> Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) 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 und das den rechtlichen Normierungen der ImmoWertV entspricht.

### 4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

#### Normalherstellungskosten/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:

Keller, Untergeschoss	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardwerte																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1,81	835	725	973	1890	1280	1,14	845	665	885	645	1000	1,14	795	785	905	1885	1380
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2,21	815	685	785	945	1180	1,19	815	675	865	795	885	1,19	865	735	815	1585	1275
Reiheneinfamilienhäuser	1,81	575	640	735	815	1185	1,14	480	535	615	745	825	1,14	625	690	755	825	1185

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardwerte																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1,71	895	725	973	1890	1280	1,14	870	695	735	885	1185	1,14	805	745	875	1285	1385
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2,21	815	685	785	945	1185	1,17	835	685	865	815	1035	1,17	825	765	855	1615	1425
Reiheneinfamilienhäuser	1,81	575	640	735	815	1185	1,14	480	535	615	745	825	1,14	625	690	755	825	1185

Dachgeschoss, nicht ausgebaut	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardwerte																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1,21	790	875	1875	1215	1515	1,14	885	685	745	865	1125	1,14	825	1825	1185	1425	1775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2,21	740	625	845	1140	1425	1,19	890	675	795	845	1085	1,19	845	965	1025	1235	1875
Reiheneinfamilienhäuser	1,21	695	770	865	1885	1385	1,14	515	575	655	795	875	1,14	615	690	755	825	1185

Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebaut	Dachgeschoss mit ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fast geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardwerte																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1,21	720	685	815	1165	1385	1,17	830	665	795	875	1185	1,17	865	875	1015	1285	1615
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2,21	675	760	865	1140	1425	1,19	880	645	745	865	1135	1,19	865	925	945	1135	1615
Reiheneinfamilienhäuser	1,21	635	705	815	975	1235	1,14	445	505	585	645	1000	1,14	625	705	805	1085	1325

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> Marktwerte für freistehende Einfamilienhäuser: 1,85

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,3	0,5	0,2	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5	
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<b>Kostenkennwerte - Typ 2.12</b>	<b>535</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>595</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>685</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>825</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>1.035</b> EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.12:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	158 EUR/m <sup>2</sup>	0,67
Dach	15 %	96 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	70 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11 %	72 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	83 EUR/m <sup>2</sup>	0,39
Fußböden	5 %	34 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	62 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9 %	62 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	41 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100 %</b>	<b>678 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,87</b>

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 678 EUR/m<sup>2</sup>.

### Korrekturen und Anpassungen

Die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sehen Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den Ausbauzustand des Kellergeschosses (Heizkörper, etc.) erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 5 EUR/m<sup>2</sup> BGF.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) ..... = 70,9
- Wertermittlungstichtag 04/2025..... = 132,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: 132,6/70,9 ..... = 1,870

### Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich mit den Eingangswerten und der in der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	678 EUR/m <sup>2</sup>
+ Zuschlag Ausbauzustand Kellergeschoss	5 EUR/m <sup>2</sup>
= Vorläufiger Kostenkennwert	683 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	1.277 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche (BGF)	251 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	320.527 EUR

**In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Kaminofen mit Edelstahlaußenschornstein.....6.000 EUR
- gesamt.....6.000 EUR

Es handelt sich um einen üblichen Ausgangswert aus der Fachliteratur<sup>10</sup> auf Grundlage der NHK 2010, der mit dem Baupreisindex (1,870) an den Wertermittlungstichtag angepasst wurde.

**Herstellungskosten der Garage (Flurstück 49/266)**

Die Herstellungskosten der Garage werden auf Basis der Gebäudetypen 12 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 245 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Standardstufen 3) als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	245 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	458 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	16 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten der Garage (Flurstück 49/266) gerundet	7.328 EUR rund 7.500 EUR

Die Herstellungskosten der Garage betragen am Wertermittlungstichtag rund 7.500 EUR.

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	320.527 EUR
+ Besondere Bauteile	6.000 EUR
+ Herstellungskosten Garage (Flurstück 49/266)	7.500 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	334.027 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 334.027 EUR.

<sup>10</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

### 4.3.2 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 1990) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zu Grunde 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
Behandlungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sportstätten, Freibäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

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

## Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1990 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 Kleiber<sup>11</sup>:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **35 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 1 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 35 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1990, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

<sup>11</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

GND: 70 Jahre - RND: 35 Jahre = Alter: 35 Jahre

2025 - 35 = 1990 (bewertungsrelevantes Baujahr)<sup>12</sup>

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 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 38 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,50, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 50 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	334.027 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,500
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	167.014 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 167.014 EUR.

<sup>12</sup> Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

#### 4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

##### Bauliche Außenanlagen

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

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

##### Erfahrungssätze

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

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

#### 4.2.5 Bodenwert

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

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

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

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts unterteilen sich wie folgt:

lfd.-Nr. 1	Flurstück 49/266 (Garage) .....	16 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 2	Flurstücke 49/333 (Wohnhaus) .....	478 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 3/1, 2	Flurstücke 49/260 (Verkehrsfläche) .....	410 m <sup>2</sup> (1/21tel Anteil)

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

- Stichtag Bodenrichtwert .....: 01.01.2025
- Entwicklungszustand .....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 150 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung .....: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Grundstücksfläche .....: 700 m<sup>2</sup>

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

**Ableitung des/r Bodenwerts/e**

Zur Ableitung des/r Bodenwerts/e für die Grundstücke des Bewertungsobjekts wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Es wird der Bodenwert für das Grundstück mit dem Wohngebäude (Flurstück 49/333) auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.
- Für die Flurstücke 49/266 und 49/260 (Garage, Verkehrsflächen) wird jeweils ein modifizierter Wertansatz gewählt.

**Grundstück mit dem Wohngebäude** (Flurstück 49/333)

Die wertbestimmenden Merkmale (u. a. Art der Bebauung, Geschosszahl) des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts (Wohngebäude) stimmen zunächst überein. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert = 700 m<sup>2</sup>, bebautes Grundstück des Bewertungsobjekts = 478 m<sup>2</sup>), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>13</sup> abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
478 m <sup>2</sup>	1,05
700 m <sup>2</sup>	1,01

Der auf die Größe des mit dem Wohngebäude bebauten Grundstücks des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$150 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,05}{1,01} \approx \underline{156 \text{ EUR/m}^2}$$

Der angepasste Bodenrichtwert (Ausgangswert) für die Bodenwertableitung des mit dem Wohngebäude bebauten Grundstücks (Flurstück 49/333) beträgt am Wertermittlungstichtag rund 156 EUR/m<sup>2</sup>.

**Garagen-/Verkehrsfläche** (Flurstücke 49/266 und 49/260)

Die Bodenwerte für die Grundstücke (Flurstücke 49/266 und 49/260) werden ebenfalls auf Grundlage des Bodenrichtwerts für baureifes Land abgeleitet, jedoch muss hier eine Anpassung vorgenommen werden. Dies begründet sich darin, da aufgrund der Größe/n und der Nutzbarkeit diese Grund-/Flurstücke nicht mit der Qualität der/s Grundstücke/s mit den Wohngebäuden (Reihenhäuser) gleichgesetzt werden können.

Der Wertansatz für Verkehrsflächen, etc. liegt üblicherweise in einer Spanne zwischen 10 bis 20 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für angrenzendes Bauland. Diese Größenordnung wurde mir von verschiedenen Institutionen in anderen Bewertungsfällen in den Landkreisen Harburg, Stade und Rotenburg/W. genannt. Hintergrund dieser Bewertung ist die Eröffnungsbilanz der kommunalen „Doppik“ in den zurückliegenden Jahren. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 150 EUR/m<sup>2</sup> für das angrenzende baureife Bauland bzw. der Bodenrichtwertzone in dem sich das Bewertungsobjekt befindet und einem Ansatz von 20 Prozent, ergäbe sich ein relativer Bodenwert von 30 EUR/m<sup>2</sup> (150 EUR/m<sup>2</sup> x 20 %).

In der führenden Fachliteratur wird ein Wertansatz für Verkehrsflächen in einer Spanne zwischen 25 und 80 Prozent des ermittelten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ø Wert rund 60 %) genannt<sup>14</sup>. Bei einem Ansatz von 80 Prozent, ergibt sich eine relativer Ausgangswert von rund 120 EUR/m<sup>2</sup> (150 EUR/m<sup>2</sup> x 80 %). Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung der Verkehrsflächen, etc. im vorliegenden Bewertungsfall, sich in der Spanne zwischen 30 und 120 EUR/m<sup>2</sup> bewegen wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größen, Zuschnitte und den Nutzungen) sowie dem Um-

<sup>13</sup> vgl. Umrechnungstabelle 0320001- Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Stade

<sup>14</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger-Verlag 2023, Seite 2.274, Rn.-Nr. 166 ff

stand, dass das Flurstück 49/260 die öffentliche Erschließung der angrenzenden, mit den Garagen, bebauten Grundstücke bilden, halte ich einen Ansatz von rund 60 EUR/m<sup>2</sup> (≙ rund 40 Prozent des Bodenrichtwerts für Baulandflächen = 150 EUR/m<sup>2</sup>) für angemessen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte/-anteile für die Grundstücke des Bewertungsobjekts:

Lfd.-Nr. 1 (Flurstück 49/266)

Flurstück 49/266		
Ausgangswert	60 EUR/m <sup>2</sup>	
x Grundstücksgröße	16 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	960 EUR	1.000 EUR

Lfd.-Nr. 2 (Flurstück 49/333)

Flurstück 49/333		
Ausgangswert	156 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	478 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert (gesamt)	74.568 EUR	75.000 EUR

Lfd.-Nr. 3/zu 1, 2 (Flurstück 49/260 (Anteil 1/21tel))

Flurstück 49/260		
Ausgangswert	60 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	410 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert (gesamt)	24.600 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/21	
= Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	1.171 EUR	1.200 EUR
Insgesamt		<b>77.200 EUR</b>

Der/die Bodenwert/-anteile des Bewertungsobjekts beträgt/betragen zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 77.200 EUR (1.000 EUR + 75.000 EUR + 1.200 EUR).

#### 4.2.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	334.027 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,500
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	167.014 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert (nur bebaute Bereiche, Flurstücke 49/266, 49/333) <sup>15</sup>	76.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	258.014 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 258.014 EUR.

<sup>15</sup> Der Bodenwertanteil der Verkehrsfläche (Flurstück 49/260) wird aufgrund der zwingend anzuwendenden Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) angesetzt.

## 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 244 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau	200 EUR/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	35 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1988	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	292 m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche	201 m <sup>2</sup>

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 258.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (150 EUR/m<sup>2</sup>) und der Standardstufe (2,87) ein Sachwertfaktor von rund 1,05 (Marktanpassungszuschlag 5 %) <sup>16</sup>.

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

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

#### positiv

- Garage vorhanden
- Reihenhendhaus

#### negativ (nachteilig)

- Leerstand seit rund 3 Jahren
- Diverse Maßnahmen (Innen-/Außenbereich) erforderlich

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5

<sup>16</sup> vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2025](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2025/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2025)

Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung sich die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die erforderlichen Maßnahmen in Verbindung mit der Marktsituation stärker einzustufen sind und die positiven Faktoren überlagert werden.

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	258.014 EUR
x Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	245.113 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 245.113 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenwertanteil (Verkehrsfläche) berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5. Seite 41 ff. Der Bodenwertanteil der Verkehrsfläche (Flurstück 49/260) des Bewertungsobjekts wurden mit rund 1.200 EUR ermittelt/abgeleitet.

#### 4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger (reparaturfreier) Sachwert	245.113 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + Bodenwertanteil (Verkehrsflächen)	1.200 EUR
= Sachwert gerundet	246.313 EUR <b>246.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 246.000 EUR.

## 4.1 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (LK Stade) aus rund 403 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 150 EUR/m<sup>2</sup>) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1990) ergibt sich für das Bewertungsobjekt zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.249 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>17</sup>

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr	1985
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	Lage (BRW)	150 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>		

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

Wohnfläche (95 m<sup>2</sup>)..... = 1,08      Grundstücksgröße (478 m<sup>2</sup>)..... = 1,08

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.249 EUR/m <sup>2</sup>
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,08
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,08
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.623 EUR/m <sup>2</sup>
x	Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	249.207 EUR
x	Marktanpassung <sup>18</sup>	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	236.747 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + Bodenwertanteil (Verkehrsflächen)	1.200 EUR
=	Vergleichswert gerundet	237.947 EUR <b>238.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 238.000 EUR und liegt 8.000 EUR ( $\pm$  rund 3,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (246.000 EUR).

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

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

<sup>17</sup> vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung des Vergleichsfaktoren – Dashboard

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Reihenhaeuser/Doppelhaushaelften](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Reihenhaeuser/Doppelhaushaelften)

<sup>18</sup> Die Marktanpassung erfolgt für die erforderlichen Maßnahmen (vgl. Kapitel 3.3.1 – Seite 22/23), die nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten sind und dementsprechend gesondert berücksichtigt werden müssen.

#### 4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Da die vorliegende Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und gemäß § 63 Abs. 1 ZVG für mehrere (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstücke grundsätzlich Einzelausgebote mit einer gesonderten Feststellung des geringsten Gebots erfolgen muss, ist es demzufolge erforderlich, dass für die einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts separate Verkehrswerte/Marktwerte, unter Berücksichtigung einer getrennten, eigenständigen Betrachtung, ermittelt werden.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke/-anteile des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies betrifft einerseits das mit der Garage bebaute Grundstück (Ifd.-Nr. 1, Flurstück 49/266) und das mit dem Reihenendhaus bebaute Grundstück (Ifd.-Nr. 2, Flurstück 49/333).

Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte, zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

##### Ifd.-Nr. 2 Flurstück 49/333

Bei dem bebauten Grundstück (Flurstück 49/333) besteht bei einer separaten Betrachtung die Problematik, dass dann die Garage nicht mehr Bestandteil des Wohngebäudes ist (diese befindet sich auf dem separaten Grund-/Flurstück 49/266, Ifd.-Nr. 1).

Dieser Einflussfaktor muss demzufolge bei der separaten Betrachtung des mit dem Reihenendhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 49/333) berücksichtigt werden. Dies erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts und dem Ansatz des Sachwertfaktors bei einer separaten Verwertung.

Flurstück 49/333		
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen <sup>19</sup>	326.527 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,500
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	163.263 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+	Bodenwert (nur Flurstück 49/333)	75.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	253.263 EUR
x	Sachwertfaktor <sup>20</sup>	0,93
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	235.535 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Sachwert gerundet	235.535 EUR <b>235.000 EUR</b>

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert für das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück ((Flurstück 49/333) – Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) rund 235.000 EUR.

<sup>19</sup> vgl. Kapitel 4.2.1. Seite 33 abzüglich der Herstellungskosten für die Garage

<sup>20</sup> Hier wurde die fehlende Garage mit einem zusätzlichen Abschlag angesetzt, so dass sich ein niedrigerer Sachwertfaktor gegenüber einer Gesamtbetrachtung ergibt (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 44/45).

Ifd.-Nr. 1 Flurstück 49/260

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung des Grundstücks (Flurstück 49/266, Ifd.-Nr. 1) welches mit einer Garage bebaut ist, besteht keine rechtlich gesicherte Erschließung des Grundstücks. Dies begründet sich darin, da die öffentliche Erschließung über das Flurstück 49/260 (Ifd.-Nr. 3/zu 1 und 2) erfolgt. Bei einer (fiktiven) separaten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts ist dieses Flurstück dann aber nicht mehr Bestandteil des Bewertungsobjekts, so dass für die öffentliche Erschließung des Flurstücks 49/266 (rechtliche) Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit – Wegerecht) erforderlich sind, die dann auf dem Flurstück 49/260 zugunsten des Flurstücks 49/266 eingetragen werden müssten. Dafür ist die Zustimmung aller (Allstimmigkeit) Eigentümer dieses Grundstücks erforderlich, was sich in der Praxis erfahrungsgemäß als sehr schwierig gestalten (kann).

Somit ist bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts bei dem mit der Garage bebauten Flurstück 49/266 nur noch von der Entwicklungsstufe - Rohbauland<sup>21</sup> (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) auszugehen.

Die Frage, die es in diesem Zusammenhang zu beantworten gilt, muss deshalb wie folgt lauten:

*Welcher Geldbetrag (Wegerente) ist angemessen, den der/die Eigentümer/in des mit einer Garage bebauten Grundstücks (Flurstück 49/266), dem/den Eigentümer/n des Grundstücks (Flurstück 49/260) zahlt, damit diese/r eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an ihrem Grundstück bzw. dem Anteil an diesem Grundstück einräumen, um eine wirtschaftliche Nutzung des mit der Garage bebauten Grundstücks (Flurstück 49/266) zu gewährleisten?*

Die Größe des betroffenen Grundstücksbereichs kann mit rund 125 m<sup>2</sup> (5 x 25 m) angenommen werden. Bei der Bemessung der Wegerente sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Grundstücke (qualitativ / quantitativ) sowie die jeweiligen Verhandlungspositionen der Eigentümer zu berücksichtigen<sup>22</sup>. Im vorliegenden Fall wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Der wirtschaftliche Nachteil der (Mit)Eigentümer des (fiktiv) belasteten Grundstücks (Flurstück 49/260) ergibt sich in der Regel aus der entgangenen Bodenwertverzinsung. Da es sich im vorliegenden Fall aber um eine Verkehrsfläche handelt, die „nur“ der öffentlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke (Garagen/Kfz-Abstellplätze) dient, kann der wirtschaftliche Nachteil für die (Mit)Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 49/260) als sehr gering bzw. als nicht gegeben eingestuft werden. Dagegen ist der wirtschaftliche Vorteil des Eigentümers des (fiktiv) begünstigten Grundstücks (Flurstück 49/266 = Garage) sehr hoch, denn nur durch die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit (Wegerecht) kann das Grundstück (rechtlich) weiter wirtschaftlich genutzt werden. Der Vorteil ergibt sich demnach aus den unterschiedlichen Entwicklungsstufen gemäß § 3 ImmoWertV.

Der Differenzbetrag zwischen den Entwicklungsstufen „(sonstige Fläche/baureifes Land“ und „Rohbauland“ kann im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 700 EUR (1.000 EUR – 300 EUR) für das Flurstück 49/266 angenommen werden.<sup>23</sup> Dieser Differenzbetrag ist nunmehr der Aufspatzpunkt für die Entschädigungsverhandlung zwischen dem/den Eigentümer/n des begünstigten und belasteten Grundstücks. Aufgrund der besseren Rechtsposition der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks (Flurstück 49/260) - diese können die Grunddienstbarkeit (Wegerecht) und somit die öffentliche Erschließung verhindern, womit (rechtlich) eine bauliche Nutzung des begünstigten Grundstücks (Flurstück 49/266) nicht möglich wäre, halte ich eine Aufteilung der Differenz von 80 Prozent für die Eigentümer des belasteten Grundstücks und zu 20 Prozent für die Eigentümer des begünstigten Grundstücks für angemessen. Somit ergibt sich eine Wegerente als Einmalbetrag von rund **560 EUR** (700 EUR x 80 Prozent). Dies entspräche bei einem Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 3,5 Prozent und einer unterstellten unendlichen Kapitalisierung einem Betrag von rund 20 EUR/Jahr, der einer üblichen Größenordnung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten, für die Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) entspricht.

Somit ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 49/266 bei einer separaten Betrachtungsweise:

<sup>21</sup> Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung (noch) unzureichend gestaltet sind.

<sup>22</sup> Vgl. Kröll/Hausmann/Rolf - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 4. /5. Auflage 2011/2015, Werner Verlag -Seite 327 ff

<sup>23</sup> Die Differenz ergibt sich aus den unterschiedlichen Ansätzen (EUR/m<sup>2</sup>) aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsstufen.

Flurstück 49/266			
	Ausgangswert	60 EUR/m <sup>2</sup>	
x	Grundstücksgröße	16 m <sup>2</sup>	
=	Bodenwert	960 EUR	
+	Vorläufiger Sachwert (bauliche Anlagen Garage) <sup>24</sup>	3.750 EUR	
=	Vorläufiger Sachwert der Garage	4.710 EUR	
x	Marktanpassung <sup>25</sup>	1,15	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	5.416 EUR	
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - einmalige Wegerente	- 560 EUR	
=	Sachwert/Verkehrswert/Marktwert	4.856 EUR	<b>4.800 EUR</b>

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das mit einer Garage bebaute Grundstück ((Flurstück 49/266) – lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) rund 4.800 EUR.

*Lfd.-Nr. 3/ zu 1 und 2, Flurstück 49/260*

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung des Anteils (1/21tel) an dem Grundstück (Flurstück 49/260 – lfd.-Nr. 3/zu 1, 2) welches als Verkehrsfläche klassifiziert ist, muss u. a. die Frage im Vordergrund stehen, welchen Wert ein Anteil an einer Verkehrsfläche besitzt. Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5 Bodenwert - Seite 41 ff.

Wie dort ausgeführt, kann im vorliegenden Bewertungsfall eine Spanne zwischen 20 und 80 Prozent des Bodenrichtwerts (150 EUR/m<sup>2</sup>) für baureifes Land angenommen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die als öffentliche Erschließung der angrenzenden Garagen/Kfz-Abstellplätze dient. Für diese Fläche kann auch bei einer Einzelbetrachtung zunächst von dem getroffenen relativen Ausgangswert in Höhe von 60 EUR/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Da aber die Vermarktungsfähigkeit eines solchen Anteils als sehr eingeschränkt eingeschätzt werden muss (die Eigentümer der angrenzenden Garagen / Kfz-Abstellplätze besitzen in der Regel immer einen Anteil an dem Grundstück), halte ich im vorliegenden einen Ansatz von rund 30 Prozent des Bodenrichtwerts für baureifes Land (150 EUR/m<sup>2</sup>), demnach rund 45 EUR/m<sup>2</sup> als sachgerecht. Somit ergibt sich folgender (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für das Flurstück 49/260 bei einer separaten Betrachtungsweise:

Flurstück 49/260			
	Ausgangswert	30 EUR/m <sup>2</sup>	
x	Grundstücksgröße	410 m <sup>2</sup>	
=	Bodenwert (gesamt)	12.300 EUR	
x	Anteil des Bewertungsobjekts	1/21	
=	Bodenwertanteil Bewertungsobjekt	585 EUR	
+	Anteil Wegerente <sup>26</sup>	27 EUR	
=	Verkehrswert / Marktwert	612 EUR	<b>600 EUR</b>

Bei einer separaten Betrachtungsweise beträgt der Sachwert und der daraus resultierende (fiktive) Verkehrswert/Marktwert für den Anteil an einer Verkehrsfläche ((Flurstück 49/266) – lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) rund 600 EUR.

<sup>24</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2. Sachwertermittlung, einschl. Alterswertminderung

<sup>25</sup> Die Marktanpassung (Sachwertfaktor) erfolgt unter Berücksichtigung des Umstandes, dass für Garagen in der Regel ein Marktanpassungszuschlag erforderlich ist. Bei dem Ansatz wurde jedoch berücksichtigt, dass in der Garage noch Instandhaltungsmaßnahmen (Anstrich/Abdichtung an der Regenentwässerung) notwendig sind.

<sup>26</sup> Der Anteil der Wegerente (siehe Seite 45) ergibt sich wie folgt: 15.880 EUR x 1/5tel = 3.176 EUR

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke (Wohngebäude) bzw. der Grundstücksanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen) des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/266	<b>4.800 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/333	<b>235.000 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 3/zu 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/260 (Anteil 1/21tel)	<b>600 EUR</b>

**Hinweis:**

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke bzw. Anteile des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (240.400 EUR (4.800 EUR + 235.000 EUR + 600 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke bzw. Anteile bei einer Gesamtbetrachtung (246.000 EUR). Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke bzw. Grundstücksanteile des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. die rechtlichen Umstände bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden bzw. gegeben sind.

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

## **5 Fragen des Gerichts**

### **a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?**

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde nicht genutzt (Leerstand seit rund 3 Jahren).

### **b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften und den gewonnenen Eindrücken wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb im Bereich des Bewertungsobjekts geführt.

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

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

### **d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

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

### **e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?**

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

### **f) Liegt ein Energieausweis vor?**

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt, jedoch konnte dieser nicht vorgelegt werden.

Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Wohngebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>27</sup>

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 28.03.2025 bestehen für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Die Grundstücke (Flurstücke) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 26.03.2025 sind auf den Grundstücken (Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

---

<sup>27</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

## 🔍 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

### Definition:

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

### Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), einer Garage und Anteile (1/21tel) an einem Grundstück (Verkehrsfläche) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Die Bodenwerte bzw. Bodenwertanteile der Grundstücke des Bewertungsobjekts wurden mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert/bestätigt den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts - Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), einer Garage und Anteile (1/21tel) an einem Grundstück (Verkehrsfläche), gelegen in der Straße „Hagener Hauptstraße“ 35 in 21684 Stade-Hagen - zum Wertermittlungstichtag 30. April 2025 mit rund

**246.000 EUR**

angenommen werden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot).

Unter Berücksichtigung des § 63 Abs. 1 ZVG (Einzelausgebot), ergeben sich die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts wie folgt:

<b>Ifd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/266	<b>4.800 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/333	<b>235.000 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 3/zu 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses</b> Flurstück 49/260 (Anteil 1/21tel)	<b>600 EUR</b>

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

Agathenburg / Hamburg, den 12. Mai 2025



Torsten  
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten Reschke  
DN: C=DE, E=mail@torsten-reschke.de, CN=Torsten Reschke  
Datum: 12.05.2025 09:11:25 +02:00

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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