

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!**

Beier & Partner | Schöllischer Str. 101A | 21682 Stade

Amtsgericht Stade  
Abtlg. Zwangsversteigerungen  
Wilhadikirchhof 1  
**21682 Stade**

Schöllischer Str. 101 A  
21682 Stade

Telefon: 0 41 41 / 80 29 08 - 0  
Telefax: 0 41 41 / 80 29 08 - 8  
Internet: [www.sachverständigenherz.de](http://www.sachverständigenherz.de)  
eMail: [kontakt@beierundpartner.de](mailto:kontakt@beierundpartner.de)

Datum: 25.05.2025  
Az.: 20250316

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit zwei

**Einfamilienhäusern bebaute Grundstück**  
**in 21723 Hollern-Twielenfleth, Wöhrden 19b+c**



Az. des Gerichts:

71 K 5/25 und 71 K 6/25

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.4	Vorbemerkungen zum Auftrag – unbedingt beachten!	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus 19b	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Einfamilienhaus 19c	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.3.5.1	Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung	18
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.4	Nebengebäude	19
3.5	Außenanlagen	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>20</b>



4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	20
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	21
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	23
4.4	Sachwertermittlung .....	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.4.3	Sachwertberechnung .....	28
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	28
4.5	Vergleichswertermittlung .....	37
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	39
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	39
4.5.5	Vergleichswert .....	39
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	40
4.6	Verkehrswert .....	46
4.6.1	Aufteilung des Verkehrswertes aus verfahrenstechnischen Gründen .....	47
5	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>48</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	49
6	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>50</b>

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Einfamilienhausgrundstück  
Flur 27 Flurstücksnummer 21/6

in Hollern-Twiefelfleth, Wöhrden 19b+c  
Wertermittlungstichtag: 25.04.2025

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	102,06	1.793,00	183.000,00
Summe:			102,06	1.793,00	183.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	EFH 19b		420,60	ca. 167	1975	70	20
Gesamtfläche	EFH 19c		300,00	ca. 113	1988	70	33

Grundstücksteil	Vergleichsfaktor	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	1.761,08 €/m²	---	0,88

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	Nicht ermittelt
Sachwert:	281.000,00 €
Vergleichswert:	309.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>281.000,00 €</b>
<b>Aufgeteilter Verkehrswert im Verfahren 71 K 5/25:</b>	<b>234.000,00 €</b>
<b>Aufgeteilter Verkehrswert im Verfahren 71 K 6/25:</b>	<b>47.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	25.04.2025

Bemerkungen: Das Bewertungsobjekt ist durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erheblich belastet. Vgl. hierzu Kapitel 1.3 und 1.4.



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern
Objektadresse:	Wöhrden 19b+c 21723 Hollern-Twielenfleth
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hollern-Twielenfleth (AG Stade), Blatt 680, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Hollern-Twielenfleth (AG Stade), Blatt 1090, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hollern, Flur 27, Flurstück 21/3, Fläche 1493 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Hollern, Flur 27, Flurstück 21/6, Fläche 300 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Stade vom 12.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	25.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	25.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Eigentümer:	gem. Beiblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500</li> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li> <li>• Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses</li> <li>• Auszug aus der Bauakte</li> </ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li> </ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:  
Es handelt sich um Volleigentum.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Das Objekt ist leerstehend, gewerbliche Tätigkeiten lagen augenscheinlich nicht vor.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):  
Augenscheinlich keine vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
**Aufgrund des langen Leerstandes sowie der damit einhergehenden Verwahrlosung kann ein Befall nicht ausgeschlossen werden.**
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Baulasten bestehen nicht, anderweitige Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
**Nicht bekannt. Strom und Wasser scheinen jedoch abgestellt zu sein. Ob eine Wiederinbetriebnahme ohne weiteres möglich ist, ist nicht bekannt und sollte mit dem Versorger abgestimmt werden.**
- ob ein Energieausweis vorliegt:  
Nicht bekannt.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
Gem. schriftlicher Auskunft der Bodenschutzbehörde, nein.



#### 1.4 Vorbemerkungen zum Auftrag – unbedingt beachten!

Eine Innenbesichtigung konnte trotz fristgerechter Terminladung nicht durchgeführt werden. Die Zufahrt zu den Bewertungsobjekten ist durch die sehr starke Verwilderung der Außenanlagen nicht mehr möglich. Dem Sachverständigen wurde es gestattet, vom Nachbargrundstück auf das Bewertungsgrundstück zu gelangen. Hier stellte sich heraus, dass die Bewertungsobjekte vermutlich deutlich länger als 5 Jahre nicht mehr bewohnt sind.

Die allgemeinen Verhältnisse vor Ort geben Grund zu der Annahme, dass die Objekte weder freigezogen wurde, noch derzeit mit Strom oder Gas versorgt werden. Dies wiederum führt zu der Annahme, dass Wasserleitungen nicht ordnungsgemäß entwässert wurden und durch die fehlende Beheizung es zu Frostschäden an den Wasserleitungen und den Bewertungsobjekten gekommen ist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Strom- und Gasversorgung ohne weitere Sicherungsmaßnahmen wieder in Betrieb genommen werden kann.

Sofern Wasser bzw. Feuchtigkeit in die Gebäude eingedrungen sind, besteht die Möglichkeit von Schimmelbefall und sogar ggf. ein Befall von Hausschwamm.

Aufgrund dieser erheblichen Unsicherheiten für die weitere Bewirtschaftung der beiden Gebäude – in Verbindung mit der fehlenden Innenbesichtigung, wird ein sachverständiger Abschlag in Höhe von 50% auf die Gebäudezeitwerte vorgenommen.

Ebenso wird auf einen Wertansatz für den Wintergarten des Gebäudes Hnr. 19b, der Garage sowie des Doppelcarports verzichtet, da sich die Schäden nicht absehen lassen, eine Freilegung jedoch aufgrund der überwiegenden Holzkonstruktion nicht wesentlich wertbeeinflussend sein dürfte.

Sofern sich Umstände ergeben, die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht berücksichtigt werden konnten – bis hin zu einem möglichen Abriss – sind diese zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen (2 separate Zwangsversteigerungsverfahren für die beiden Flurstücke) wurde der Verkehrswert auf Basis der anteiligen Grundstücksflächen aufgeteilt, auch wenn die Flurstücke faktisch als auch rechtlich untrennbar miteinander verbunden sind (vgl. auch hierzu Vereinigungsbaulast). Beide Flurstücke können im Grundstücksverkehr nur gemeinsam veräußert und bewirtschaftet werden. Eine Verschmelzung der beiden Flurstücke ist daher angeraten.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen: vgl. Anlage 1

#### Regionale Einbettung

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

#### Beschreibung Makrolage

Die Stadt Stade gehört zum Landkreis Stade im Bundesland Niedersachsen. Stade zählt 48.708 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 23.060 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Stade weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Stade räumlich der Wohnungsmarktregion Stade zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Stade auf 327 Personen. Damit weist Stade im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 1.631 bzw. 1.373 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssalden von 154 bzw. 352 auf.

Gemäß FamiLänder Partner (FPRE) zählen 34,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 30,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 24% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase »Älterer Single« (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von »Familie mit Kindern« (altersunabhängig) mit 19,6% (Deutschland: 21,4%) und »Älteres Paar« (55+ J.) mit 16,6% (Deutschland: 16,6%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Stade rund 34,1% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 25,5% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 14,8% DIE GRÜNEN (Bundesland Niedersachsen: 14,5%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Stade rund 33,1% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 22,1% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 8,1% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 29,8% (Deutschland: 30%), SPD mit 19,4% (Deutschland: 13,9%) und »Sonstige« mit 16,8% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Stade weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 25.812 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.352 Einfamilienhäuser und 15.460 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 40,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 24,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (21,7%) und 3 Räumen (17,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,69% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.044 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,8% oder 11.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 10,2% bzw. einer Zunahme von 10.506 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Stade bei den EFH bei 3.874 EUR/m², bei den ETW bei 4.278 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,6 EUR/m² pro Monat bzw. 9,4 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Stade um 30% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 35,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,4% verändert.

## Perspektiven

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



## 2.1.2 Kleinstäumige Lage

innerörtliche Lage:

vgl. Anlage 2

Lage der Liegenschaft

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

### Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Wöhrden 19b in der Stadt Stade handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPPE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (2,9 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,3 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,4 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPPE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumsanlage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,3 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 300 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 575 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,8 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,6 km.

Der Standort ist lärmelastig (Rating: 2,4 von 5,0).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1793,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, vermutlich Gas aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken Carport und Garage an hinterer Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hollern-Twielenfleth (AG Stade), Blatt 680 und Blatt 1090, keine wertbeeinflussende Eintragung: Es ist jedoch ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.
Herschvermerke:	Keine eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.04.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Vereinigungsbauast für die Flurstücke 21/3 und 21/6. Demnach sind beide Flurstücke baurechtlich als ein Flurstück zu betrachten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach elektronischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung.

Diese enthält keine wertbeeinflussende Festsetzungen; vgl. "GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE HISTORISCHEN ORTSTEILE" der Gemeinde Hollern-Twienfleth.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Die Objekte sind leerstehend.

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



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus 19b

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus 19b; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; weitestgehend freistehend. Im hinteren Bereich geringfügig angebaut.
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	augenscheinlich nicht modernisiert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 167 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 421 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H mit einem Energieverbrauch von >250 kWh/ (m <sup>2</sup> * a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist wahrscheinlich nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt unverputzt, bunte Klinker

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizung (vermutlich)

Erdgeschoss:

Wohnräume (augenscheinlich)

Dachgeschoss:

Wohnräume (augenscheinlich)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament

Keller: Kalksandsteinmauerwerk gem. Baubeschreibung

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung gem. Baubeschreibung

Innenwände: tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände Bimsstein 6 cm (gem. Baubeschreibung)

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken (gem. Baubeschreibung)

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:  
Sattel- oder Glebeldach

Dacheindeckung:  
Dachstein (Beton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: vermutlich einfache Ausstattung

Heizung: vermutlich Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen. Ob eine Austauschpflicht gem. §72 GEG besteht kann nicht abschließend beurteilt werden.

Lüftung: vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



Warmwasserversorgung:

vermutlich zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Inneneinrichtung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Augenscheinlich ist aber mit einer einfachen und teilweise überalterten Ausstattung zu rechnen.

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine ersichtlich

besondere Einrichtungen: keine ersichtlich

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage getroffen werden (vgl. Bemerkungen zum Auftrag)

wirtschaftliche Wertminderungen: keine ersichtlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
(vgl. Bemerkungen zum Auftrag)

### 3.3 Einfamilienhaus 19c

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus 19c; eingeschossig; nicht unterkellert; Flach geneigtes Dach, der Dachraum ist augenscheinlich nicht ausgebaut. im vorderen Bereich geringfügig angebaut
Baujahr:	1988 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	augenscheinlich nicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 113 m <sup>2</sup> gem. Bauakte. Eine Berechnung war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 300 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Objektart, des Baujahres und der zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H mit einem Energieverbrauch von >250 kWh/(m <sup>2</sup> * a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist vermutlich mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ob das Dachgeschoss ausbaufähig ist, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.
Außenansicht:	insgesamt unverputzt, Klinker

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Erdgeschoss:

augenscheinlich Wohnräume

##### Dachgeschoss:

vermutlich nicht ausgebaut.



### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk, Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);  Dachflächen gedämmt

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	keine eigene Heizungsanlage; Versorgung über Gebäude 19b
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Inneneinrichtung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Augenscheinlich ist aber mit einer einfachen und teilweise überalterten Ausstattung zu rechnen.

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine ersichtlich
besondere Einrichtungen:	keine ersichtlich
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage getroffen werden (vgl. Bemerkungen zum Auftrag)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. (vgl. Bemerkungen zum Auftrag)

### 3.4 Nebengebäude

Einzel Garage (Fertigarage);  
Doppelcarport  
Allesamt augenscheinlich abgängig.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Zaun, Hecken)  
Insgesamt stark verwildert, tlw. durch Bäume verwachsen.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 21723 Hollern-Twielenfleth, Wöhrden 19b+c zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hollern-Twielenfleth (AG 680 Stade)		1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hollern	27	21/3	1.493 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hollern-Twielenfleth (AG 1090 Stade)		1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hollern	27	21/6	300 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).



#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen
  - der Lage und
  - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus



anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück sowohl

hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können als auch marktüblich erzielbare **Mieten nicht** hinreichend sicher **geschätzt** werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.793 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	110,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 110,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.793	× 0,930	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 102,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	102,30 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.793 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>183.423,90 € rd. 183.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 insgesamt **183.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen



zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E2**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss mitgeteilten nicht WGfZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.793,00	0,93
Vergleichsobjekt	800,00	1,00

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,93$

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. a. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus 19b	Einfamilienhaus 19c
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	683,00 €/m² BGF	664,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,60 m²	300,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	287.269,80 €	199.200,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.769,07 €	372.902,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.769,07 €	372.902,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	33 Jahre
• prozentual		71,43 %	52,86 %
• Faktor	x	0,2857	0,4714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.640,62 €	175.786,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		329.426,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.471,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	345.898,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	183.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	528.898,15 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	465.430,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	184.500,00 €
Sachwert	=	280.930,37 €
	rd.	281.000,00 €

## 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

## Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV 21 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus 19b**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			

Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	30,5 %	62,5 %	7,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus 19b

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte	relativer	relativer
---------------	-------------	-----------	-----------



	NHK 2010 [€/m² BGF]	Gebäudestandardanteil [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	30,5	199,78
2	725,00	62,5	453,13
3	835,00	7,0	58,45
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 711,36 gewogener Standard = 1,8 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 711,36 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 682,91 €/m² BGF  
rd. 683,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Einfamilienhaus 19c

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	85,5 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus 19c**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	85,5	555,75
3	745,00	14,5	108,03
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 663,78 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.



**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 663,78 €/m² BGF  
 rd. 664,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch online abrufbar. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (329.426,81 €)	16.471,34 €
Summe	16.471,34 €

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer  
für das Gebäude: Einfamilienhaus 19b**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer  
für das Gebäude: Einfamilienhaus 19c**

Das (gemäß Bauakte) 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt Marktdaten für freistehende Einfamilienhäuser einerseits sowie Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser andererseits. Maßgeblich für die Bewertung als freistehendes Einfamilienhaus ist jedoch der soziale Abstand zur Nachbarbebauung. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der Verbindung beider Gebäude – wenn auch nur geringfügig – nicht gegeben. Ferner handelt es sich jedoch auch nicht um zwei klassische Doppelhaushälften. Aus diesem Grund wird zur Ableitung der Mittelwert beider Faktoren verwendet. In diesem Fall gem. nachfolgender Abbildung  $(0,85 + 0,90) / 2 = 0,875 \rightarrow 0,88$ .



**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus  
- Landkreis Stade -**

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen  
Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus oder Doppelhaushälfte  
- Landkreis Stade -

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise in Niedersachsen  
Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-184.500,00 €
• Räumungskosten	-10.000,00 €	
• Instandsetzung Außenanlagen	-10.000,00 €	
• Abschlag für fehlende Innenbesichtigung und langanhaltenden Leerstand: 50% auf Gebäudezeitwert von rd. 329.000 € <sup>1</sup>	-164.500,00 €	
Summe		-184.500,00 €

<sup>1</sup> vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)



## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.761,00 €/m <sup>2</sup>	E1
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.761,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.04.2025	× 1,000	Stabile Marktlage
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.761,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt		– 0,00 €/m <sup>2</sup>		
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 1.761,00 €/m <sup>2</sup>	

### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

### 4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.761,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.761,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 280,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 493.080,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 493.080,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 493.080,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 184.500,00 €	E4
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 308.580,00 €</b> <b>rd. 309.000,00 €</b>	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2025 mit rd. 309.000,00 € ermittelt.



#### 4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgte analog der Vorgehensweise hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren<sup>2</sup>:

##### Ermittlung der Vergleichswerte gem. nieders. Grundstücksmarktdaten 2025

##### I. freistehende Einfamilienhäuser

###### Haus 19b:

Basiswert für Baujahr 1975 in €/m <sup>2</sup> :	1.476,00
Anpassung an rd. 167 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	0,99
Anpassung an rd. 900 m <sup>2</sup> Grundstück:	1,02
Angepasster Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> :	1.490,46

###### Haus 19c:

Basiswert für Baujahr 1988 in €/m <sup>2</sup> :	2.150,00
Anpassung an rd. 113 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	1,14
Anpassung an rd. 900 m <sup>2</sup> Grundstück:	1,02
Angepasster Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> :	2.500,02

##### II. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

###### Haus 19b:

Basiswert für Baujahr 1975 in €/m <sup>2</sup> :	1.134,00	(Regressionsformel: $-0,005 \times WF + 1,555$ ),
Anpassung an rd. 167 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	0,72	$R^2 = 99,81\%$
Anpassung an rd. 900 m <sup>2</sup> Grundstück:	1,32	(Regressionsformel: $0,00061 \times FL + 0,7723$ ),
Angepasster Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> :	1.077,75	$R^2 = 98,57\%$

###### Haus 19c:

Basiswert für Baujahr 1988 in €/m <sup>2</sup> :	1.880,00
Anpassung an rd. 113 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	0,98
Anpassung an rd. 900 m <sup>2</sup> Grundstück:	1,32
Angepasster Vergleichsfaktor in €/m <sup>2</sup> :	2.431,97

##### III. Zusammenfassung:

###### Haus 19b:

Freistehend:	1.490,46
RH oder DHH:	1.077,75
Mittelwert:	1.284,11
<b>Vergleichswert:</b>	<b>214.446,24</b>

<sup>2</sup> Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt Marktdaten für freistehende Einfamilienhäuser einerseits sowie Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser andererseits. Maßgeblich für die Bewertung als freistehendes Einfamilienhaus ist jedoch der soziale Abstand zur Nachbarbebauung. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der Verbindung beider Gebäude – wenn auch nur geringfügig – nicht gegeben. Ferner handelt es sich jedoch auch nicht um zwei klassische Doppelhaushälften. Aus diesem Grund wird zur Ableitung der Mittelwert beider Faktoren verwendet.

**Haus 19c:**

Freistehend:	2.500,02
RH oder DHH:	2.431,97
Mittelwert:	2.465,99
<b>Vergleichswert:</b>	<b>278.657,32</b>

Gesamtwert:	493.103,56
<b>Relativ pro m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche:</b>	<b>1.761,08</b>

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



Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus  
Landkreis Stade

Stichprobenübersicht und Normobjekt



Modellbeschreibung

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus  
Landkreis Stade

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025



Vergleichsfaktoren für ein Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
Landkreis Stade

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

**Vergleichsfaktoren für ein Reihenhäuser und Doppelhaushäuser**

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

Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

**E4**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **281.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **309.000,00 €** und plausibilisiert damit das Ergebnis des vorrangigen Verfahrens, da er um weniger als 10% abweicht.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 21723 Hollern-Twiefelfleth, Wöhrden 19b+c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hollern-Twiefelfleth (AG Stade)	680	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollern	27	21/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hollern-Twiefelfleth (AG Stade)	1090	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollern	27	21/6

wird zum Wertermittlungstichtag 25.04.2025 mit rd.

**281.000 €**

**in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stade, den 25. Mai 2025



o.B.u.v. Sachverständiger Patrick Beier

#### 4.6.1 Aufteilung des Verkehrswertes aus verfahrenstechnischen Gründen

Gem. den Erläuterungen wird der Verkehrswert für die einzelnen Zwangsversteigerungsverfahren wie folgt aufgeteilt:

Gesamtfläche: 1.793 m<sup>2</sup>

Gemarkung Hollern, Flur 27, Flurstück 21/3,	Fläche 1.493 m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche: 83,27%
Gemarkung Hollern, Flur 27, Flurstück 21/6,	Fläche 300 m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche: 16,73%

#### Verkehrswerte:

Für das Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Stade, **Aktenzeichen 71 K 5/25** wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hollern-Twielenfleth (AG Stade)	680	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollern	27	21/3

anteilig zum Wertermittlungstichtag 25.04.2025 mit rd.

**234.000 €**

**in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Stade, **Aktenzeichen 71 K 6/25** wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hollern-Twielenfleth (AG Stade)	1090	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollern	27	21/6

anteilig zum Wertermittlungstichtag 25.04.2025 mit rd.

**47.000 €**

**in Worten: siebenundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Stade, den 25. Mai 2025



ö.b.u.v. Sachverständiger Patrick Beier



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**NBauO:**

Niedersächsische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 025
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr 2025
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2025
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr 2025
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 2025
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad

Neuenahr 2025

[12] Grundstückmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.04.2025) erstellt.

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



## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5a: Grundrisse und Schnitte Hnr. 19b
- Anlage 5b: Grundrisse und Schnitte Hnr. 19c
- Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 8: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 250.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3:**      **Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500**  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)



**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 3

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

Seite 1 von 3

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 2 von 3

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

Seite 2 von 3



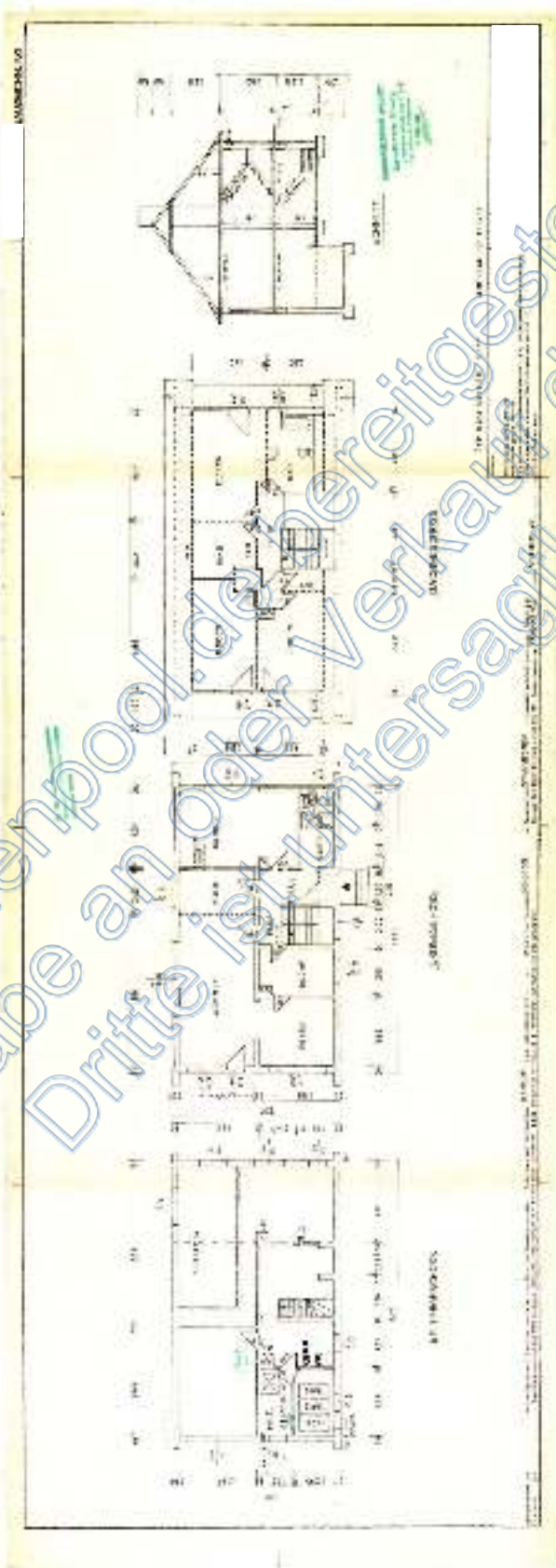
**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

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

Seite 3 von 3

**Anlage 5a: Grundrisse und Schnitte Hnr. 19b**

Seite 1 von 1







## Anlage 6:

## Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 1 von 4

1

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus 19b

Die Berechnung ergibt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☒ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Et. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor / Sonderform (m²)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	=	1,00	15,230	0,120	a oder b	138,30			
2	EG	=	1,00	15,310	9,200	a oder b	140,85			
3	DG	=	1,00	15,310	9,200	a oder b	140,85			
Summe						420,00				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						420,00				m²

Seite 1



# Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 2 von 4

## Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus 19b, Wöhrden 19b+c, 21723 Holten-Tiefenfließ

### Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

☒ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30%)

☒ ausgebaut (35%)

### Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt): 420,60 m<sup>2</sup>

WF/NF (Überschlägig): 182,87 m<sup>2</sup>

IST BGF / WF/NF: 186,83 m<sup>2</sup>

SOLL nach WertR: 2,30

### Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach WertR): 182,87 m<sup>2</sup> BGF (nach WertR): m<sup>2</sup>

Ergebnis der Plausibilisierung: Aufgrund des fehlenden Dreiecks erscheint die geringere tatsächliche Wohnfläche mit rd. 187 m<sup>2</sup> als plausibel.

## Anlage 6:

## Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 3 von 4

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus 19c, Wohnen 19b+c, 21723 Hellern-Twiefelfeld

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☒ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Bd. Nr.	Geschoss / Grundrissbezeichnung	Flächen- kategorie / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	-	11,000	14,000	a oder b	154,00				
2	EG	-	1,00	4,000	a oder b	-4,00				
3	EG	-	11,000	14,000	a oder b	154,00				
4	EG	-	1,00	4,000	a oder b	-4,00				
Summe						300,00				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						300,00	300,00			m²

Seite 3



## Anlage 6:

## Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 4 von 4

## Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus 19c

## Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

☐ Keller☒ Treppenhaus

Dachgeschoss ☐ Flachdach  
☒ nicht ausgebaut (30%)  
☐ ausgebaut (35%)

## Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt) 300,00 m<sup>2</sup>WF/NF (Überschlägig) 115,38 m<sup>2</sup>

IST BGF / WF/NF 112,89

SOLL nach WertR: 2,60

## Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach WertR) 115,38 m<sup>2</sup> BGF (nach WertR) m<sup>2</sup>Ergebnis der Plausibilisierung: Die Wohnfläche ohne Terrasse beträgt rd. 103 m<sup>2</sup>. Die Angabe erscheint dennoch plausibel.

Seite 4

**Anlage 7: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Seite 1 von 4

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



**Anlage 8: Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Vorderansicht des Gebäudes 19b



Bild 2: Vorderansicht des Gebäudes 19b



**Anlage 8: Fotos**

Seite 2 von 6



Bild 3: Vorderansicht des Gebäudes 19b



Bild 4: Hauseingangstür Hnr. 19b



**Anlage 8: Fotos**

Seite 3 von 6



Bild 5: Garage mit Carport (abgänglich)



Bild 6: Eingangsseite des Gebäudes 19c



**Anlage 8: Fotos**

Seite 4 von 6



Bild 7: Rückwärtige Giebelseite des Gebäudes Nr. 19c



Bild 8: Rückansicht Gebäude 19b mit Eingangsbereich 19c



**Anlage 8: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Verwilderter Garten



Bild 10: Vorderansicht des Gebäudes 19c sowie des Wintergartens Hnr. 19b

**Anlage 8: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Eingang Wintergarten Hnr. 19b

Bild 12: Blick in den Wintergarten