

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 | Schölischer Str. 101A | 21682 Stade

Amtsgericht Stade
Abt. Zwangsversteigerungen

Wilhadikirchhof 1
21682 Stade

Schölischer Str. 101 A
21682 Stade

Telefon: 0 41 41 / 80 29 08 - 0
Telefax: 0 41 41 / 80 29 08 - 8
Internet: www.sachverständigmithertz.de
eMail: kontakt@beierundpartner.de

Datum: 24.01.2026
Az.: 20251102

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 21706 Drochtersen, Dornbuscher Str. 102



im Zwangsversteigerungsverfahren 71 K 9/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus mit Anbau.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung - VERMUTLICH.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung - VERMUTLICH	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes - VERMUTLICH.....	13
3.3	Schuppen.....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht VERMUTLICH.....	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH	14
3.4	Garage	14
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht - VERMUTLICH.....	14
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH	14
3.5	Außenanlagen - VERMUTLICH	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15

4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	30
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	31
4.5.5	Vergleichswert.....	33
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	34
4.6	Verkehrswert.....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen.....	37

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Drochtersen, Dornbuscher Str. 102**Flur **12**Flurstücksnummer **79/6**Wertermittlungstichtag: **18.12.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	70,00	868,00	60.800,00	
Summe:			70,00	868,00	60.800,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- haus mit An- bau		250,36	138,10	1920	70	10	
Gesamtfläche	Schuppen		46,62		1920	40	10	
Gesamtfläche	Garage		19,60		1967	60	10	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	----	----	----	1,03	

Ergebnisse	
Sachwert:	119.000,00 €
Vergleichswert:	136.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	119.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.12.2025

Bemerkungen

**Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden und das Grundstück war nicht einsehbar.
Wesentliche Bewertungsparameter stützen sich auf Annahmen.**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden
Objektadresse:	Dornbuscher Str. 102 21706 Drochtersen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Drochtersen, Blatt 3837, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Drochtersen, Flur 12, Flurstück 79/6, Fläche 868 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Stade vom 07.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	18.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.12.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	<u>Das Bewertungsgrundstück konnte nur von der Straße aus begutachtet werden. Das Grundstück war kaum einsehbar. Eine Innenbesichtigung hat demnach nicht stattgefunden. Aus diesem Grunde wurde ein Abschlag von 20% auf die Gebäudezeitwerte vorgenommen.</u>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	siehe Beiblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus Bauakte • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
 - Das Objekt scheint unbewohnt.
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
 - Nein, da Volleigentum.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
 - Augenscheinlich nicht.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):
 - Nein, nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
 - Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist hierzu keine Aussage möglich.
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
 - Im Rahmen der Ermittlungen sind derlei keine bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt:
 - Nein, liegt nicht vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
 - Gem. Auskunft besteht kein Altlastenverdacht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Makrolageanalyse Fahrländer & Partner Raumentwicklung,
Frankfurt

Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Drochtersen gehört zum Landkreis Stade im Bundesland Niedersachsen. Drochtersen zählt 11.313 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 5.390 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,1 Personen beträgt. Drochtersen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Drochtersen räumlich der Wohnmarktregion Stade zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Drochtersen auf 66 Personen. Damit weist Drochtersen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldo von 987 bzw. 586 Personen und die Altersklassen 16-29 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldo von -10 bzw. -165 auf.

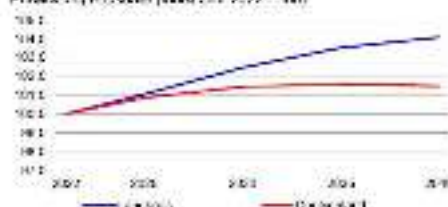
Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 34,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 35,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 24,4% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase »Familie mit Kindern« (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von »Älteres Paar« (55+ J.) mit 21% (Deutschland: 16,8%) und »Älterer Singles« (55+ J.) mit 19,4% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Drochtersen rund 34,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Niedersachsen: 33,4%), 33,1% CDU/CSU (Bundesland Niedersachsen: 28,1%) und 15,1% AfD (Bundesland Niedersachsen: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Drochtersen rund 31,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 23,6% AfD (Deutschland: 20,8%) und 6,8% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 40,8% (Deutschland: 30%), SPD mit 18,1% (Deutschland: 13,9%) und AfD mit 17,5% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Perspektiven

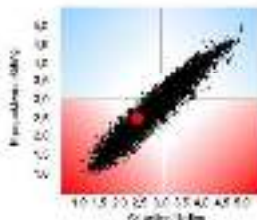
Perspektiven	2022 - 2040	2022 - 2040
Bevölkerungszunahme	2.300	3,1%
Wanderungssaldo	2.300	4,0%
Zunahme pro MWG	900	1,7%
Zunahme pro Wohnung	1.000	2,0%

Entwicklung Prognose (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lageanalyse Wohnen (MWG)

Gemeinde	Index	Prognose
Marktpreis	1,1	1,1
Provision / Maklerhonorar / Provision	1,1	1,1
Stichtag / Stichtag	1,1	1,1
Kaufkraft	1,1	1,1
Lage / Erreichbarkeit	1,1	1,1
Qualität / Wohnen	1,1	1,1
Entwicklung	1,1	1,1



Quelle: Statistik und Prognose, Drochtersen, 2024. Die Prognose ist eine Schätzung und kann sich ändern. Die Prognose ist eine Schätzung und kann sich ändern.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Mikrolageanalyse Fahrländer & Partner Raumentwicklung,
Frankfurt

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Dornbuscher Straße 102 in der Gemeinde Drochtersen handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,1 von 5,0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2,0 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,1 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig. Das Image für Büronutzungen ist eher schlecht. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 42% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 26%, Personen mittleren Alters mit 19% und junge Personen mit 13%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 38% (39% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Mittelschicht und mit 26% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Paare mit Kindern.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	4.500
Anzahl Lebensmittelhändler***	0
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	3.700
Distanz zum nächsten Shopping-Center	23.900
Nächstes Shopping-Center	Holstein Center
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	3.400
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	15.100
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	3.700

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	2
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	200
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	-
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	33.600

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,4 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 200 m entfernt, der nächste Wald rund 100 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 225 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,0 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,5 von 5,0).

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	15.700
Gehdistanz zur nächsten Kinderkrippe (in m)	-
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	750
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	-
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	4.500
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	25.900

Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	64.000
Name des Flughafens	Hamburg
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	1.500
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	29.800
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	0
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	2.600

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
insgesamt 868,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige, fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

VERMUTLICH: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

VERMUTLICH: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.11.2025 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge-
führt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 07.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Drochter-
sen, Blatt 3837, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück-
sichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun-
reinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Erhebungen des Sachver-
ständigen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Un-
tersuchungen 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 04.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach elektronischer Auskunft aus der Denkmalschutzliste im Internet nicht.

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 Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
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 und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß 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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist augenscheinlich leerstehend.

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. vorhan

denen 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.

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zum Grundstück und der fehlenden Innenbesichtigung können an dieser Stelle nur Vermutungen angestellt werden.

3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

VERMUTLICH:

Einfamilienhaus mit Anbau, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig;
unterkellert;
mit Anbau

Baujahr:

1920 (geschätzt)

Modernisierung:

VERMUTLICH:

leicht modernisiert

Gemäß der Erhebungen im Ortstermin ist das Dach neu gedeckt worden. Ob hierbei auch eine Dämmung des Daches erfolgte ist nicht bekannt. Ebenso ist das Jahr der Modernisierung unbekannt.

Flächen und Rauminhalte

VERMUTLICH:

Die Wohnfläche beträgt rd. 138 m²;
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor;

Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

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 verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

VERMUTLICH:

Kellergeschoss:
Lagerräume

Erdgeschoss:
Wohnräume gem. Grundriss

Dachgeschoss:
Wohnräume gem. Grundriss

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Holzbalken

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach / Krüppelwalmdach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton, rot glasiert)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung - VERMUTLICH

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung - VERMUTLICH

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine Ausstattungsbeschreibung möglich.

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff; Bj. 1993
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), überhohe Räume, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes - VERMUTLICH

besondere Bauteile:	Schmuckgiebel aus Holz, stark verwittert.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Beurteilung nicht möglich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), überhohe Räume, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein augenscheinlich Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Schuppen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht VERMUTLICH

Gebäudeart:	Schuppen; eingeschossig; mit Satteldach
Baujahr:	1920 (geschätzt)

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	VERMUTLICH: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.4 Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht - VERMUTLICH

Gebäudeart:	Garage, eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1967 (gemäß Bauakte)

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - VERMUTLICH

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	VERMUTLICH: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.5 Außenanlagen - VERMUTLICH

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21706 Drochtersen, Dornbuscher Str. 102 zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Drochtersen	3837	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Drochtersen	12	79/6	868 m ²

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). 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).

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) **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).

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

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). 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).

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: €/m² 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).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 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).

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) 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 **70,00 €/m²** 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)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	868 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 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)	=	70,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.12.2025	×	1,000
				stabile Marktlage

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	70,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900	868	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	70,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	70,00 €/m²
Fläche	×	868 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	60.760,00 € rd. 60.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt **60.800,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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. Ausbautzuschlag) 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)

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 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)

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)

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)

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. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau	Schuppen	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	250,36 m²	46,62 m²	19,60 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	195.280,80 €	16.317,00 €	9.506,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	370.252,40 €	30.937,03 €	18.023,38 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	370.252,40 €	30.937,03 €	18.023,38 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		85,71 %	75,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,1429	0,25	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	52.909,07 €	7.734,26 €	3.004,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		63.647,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.182,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.830,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	127.630,22 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	131.459,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.729,57 €
Sachwert	=	118.729,56 €
	rd.	119.000,00 €

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus mit Anbau

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	50,0	362,50
3	835,00	50,0	417,50
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,00 gewogener Standard = 2,5 (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

= 780,00 €/m² BGF
 rd. 780,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Schuppen**

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 350,00 €/m² BGF
 rd. 350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/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. Ausbauzuschläge. 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) 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. (63.647,83 €)	3.182,39 €
Summe	3.182,39 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst (hier: Sachwertfaktormodell).

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 Instandhaltungssaus 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 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das (geschätzt) 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1920 = 105$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

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 bestimmt.

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

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. 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	-12.729,57 €
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 63.647,83 €	
Summe	-12.729,57 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es wird wegen der fehlender Einsehbarkeit des Grundstücks und der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudedefaktoren), 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 Vergleichswert 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)

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 zeitlicher 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)

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 (Gebäudedefaktoren), 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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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)	=	980,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	980,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.12.2025	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140	138,00	× 1,000	E02
Grundstücksgröße [m ²]	800	900,00	× 1,020	E03
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 999,60 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 999,60 €/m²	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

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

Regressionsformel: $2.257,07 + 36,4822 \times (\text{Baujahr} - 2000)$

Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,98$

Wert bei Baujahr 1965: 980,00 €/m²

Hinweis: 1965 liegt **10 Jahre außerhalb** des Datenbereichs (ab 1975) somit erfolgt eine **Extrapolation**. Bei Baujahrs-/Alterswerten ist der Verlauf oft nicht perfekt linear (Stichwort: Modernisierungen, energetischer Standard, Mikrolageeffekte), daher erfolgt eine weitere Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren aus Angebotsdaten von Immobilienscout.

E01 - Stichtag

Aufgrund der voraussichtlich stabilen Marktsituation erfolgt hier keine Anpassung.

E02 - Wohnfläche

Anpassung gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E03 - Grundstücksgröße

Anpassung gem. Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

Auswertungszeitraum: Juli 2024 bis September 2025

Auswertungsgebiete: Mikromarkt Drochtersen, Dornbusch / Gemeinde Drochtersen

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Kaufpreise für Häuser gesamt: Mikromarkt Drochtersen, Dornbusch

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Häuser	20 (100%)	1.787 € 290.239 €	712 €-3.086 € 89.000 €-895.000 €	570
<=90 m ²	1 (5%)	2.597 € 153.250 €	2.597 €-2.597 € 153.250 €-153.250 €	404 (70,9%)
>90 - 120 m ²	5 (25%)	1.842 € 187.000 €	925 €-2.603 € 99.000 €-239.500 €	416 (73%)
>120 - 160 m²	7 (35%)	989 € 137.048 €	712 €-2.143 € 89.000 €-319.333 €	381 (66,8%)
>160 - 300 m ²	7 (35%)	2.429 € 536.743 €	1.304 €-3.086 € 249.000 €-895.000 €	358 (62,8%)
>300 m ²	-	- -	- -	330 (57,9%)

Streuungsintervall und Perzentile: Mikromarkt Drochtersen, Dornbusch

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Häuser	712 € 89.000 €	872 € 96.500 €	1.942 € 209.250 €	2.538 € 426.950 €	3.086 € 895.000 €
<=90 m ²	2.597 € 153.250 €	2.597 € 153.250 €	2.597 € 153.250 €	2.597 € 153.250 €	2.597 € 153.250 €
>90 - 120 m ²	925 € 99.000 €	1.618 € 178.000 €	1.918 € 199.500 €	2.147 € 219.000 €	2.603 € 239.500 €
>120 - 160 m ²	712 € 89.000 €	712 € 89.000 €	712 € 89.000 €	965 € 142.000 €	2.143 € 319.333 €
>160 - 300 m ²	1.304 € 249.000 €	2.223 € 460.900 €	2.518 € 535.600 €	2.825 € 577.900 €	3.086 € 895.000 €
>300 m ²	- -	- -	- -	- -	- -

Die Angebotsdaten führen zu einem nahezu identischen Ergebnis. Die Extrapolation der Marktdaten des Gutachterausschusses erscheint somit plausibel.

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	999,60 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 999,60 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 138,00 m ²	
Zwischenwert	= 137.944,80 €	
Zu-/Abschläge absolut (Schuppen 8.000 € / Garage 3.000 €) ¹	11.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 148.944,80 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 148.944,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 12.729,57 €	siehe 4.5.6
Vergleichswert	= 136.215,23 € rd. 136.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

¹ Übernahme der Daten aus dem Sachwertverfahren, gerundet.

4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten prozentuale Schätzung: -20,00 % von 63.647,83 €²	-12.729,57 €
Summe	-12.729,57 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es wird wegen der fehlender Einsehbarkeit des Grundstücks und der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen.

² Übernahme der Werte aus dem 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. **119.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **136.000,00 €**.

Die unbelasteten Werte differieren um rund 14%. Diese Abweichung lässt sich durch Modellungenauigkeiten und das große Auswertungsgebiet für die Vergleichsfaktoren (Landkreis Stade) erklären. Dennoch erscheinen die Werte plausibel. Der objektspezifischere Ansatz des Sachwertverfahrens wird sodann als Verkehrswert festgelegt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21706 Drochtersen, Dornbuscher Str. 102

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Drochtersen	3837	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Drochtersen	12	79/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 mit rd.

119.000 €

in Worten: einhundertneunzehntausend 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 24. Januar 2026

ö.b.u.v. Sachverständiger Patrick Beier

signiert von:

Patrick Beier

am: 25.01.2026

mit:

digiSeal[®]
by secrypt



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

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 2025
- [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] Grundstückmarktdaten 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 19.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1 : 250.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Inhalt der Bauakte
- Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 7: Fotos

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

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

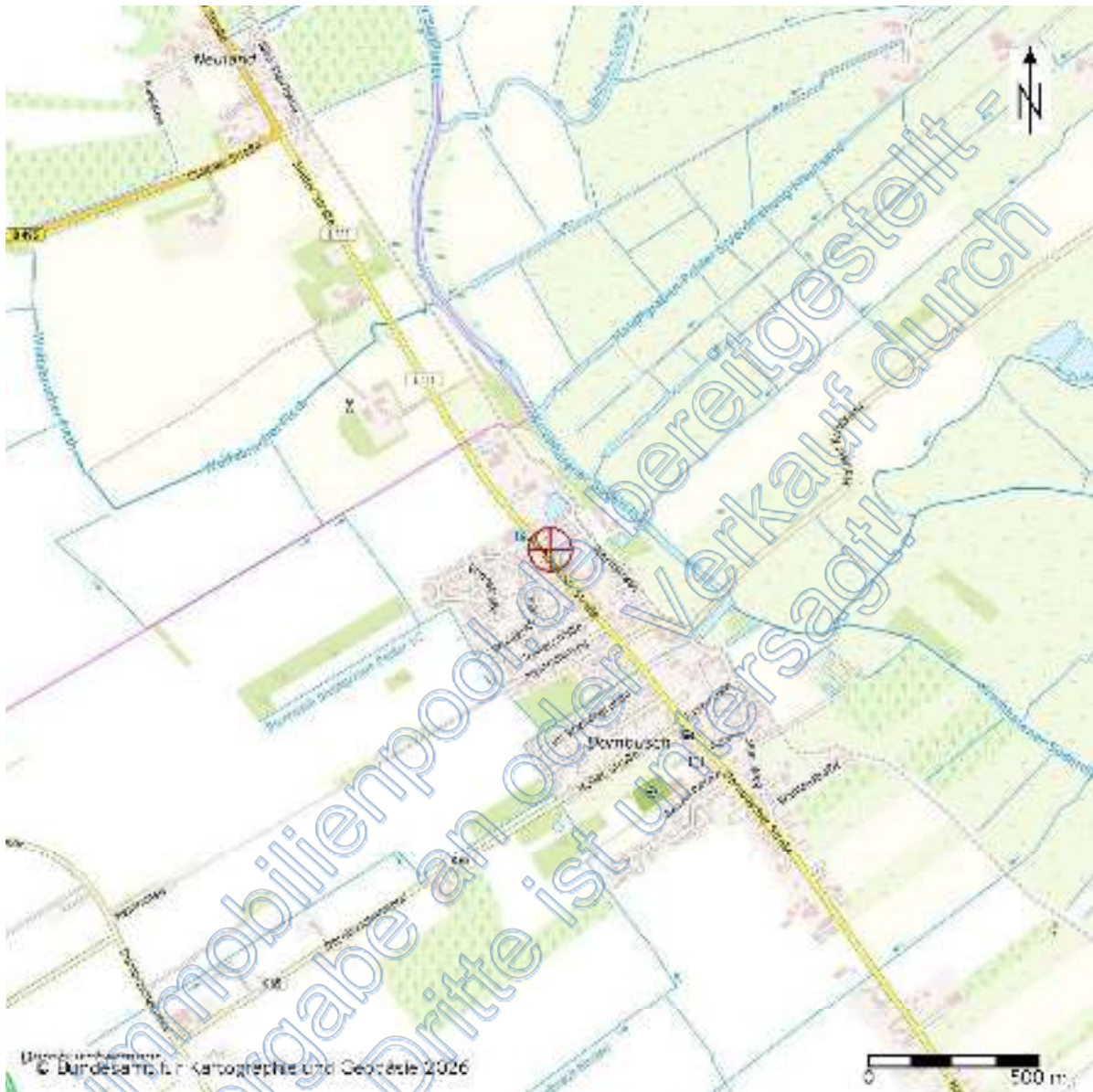
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

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

(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!

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 3

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 3 von 3

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 1 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 2 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 3 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 4 von 25

Formblatt N

Baubeschreibung
Gründungsarbeiten

Bauvorhaben: des Herrn [REDACTED] in Dornbuschen

Aufstockung eines Zwischenhauses

Grundriss und Bruchlebung	
Seitengrund- und Grundrissentwürfe	Eurchboden
Verkopplungs- entwürfe Zwischen, 1/4, 1/2, 3/4	vorhanden
Altenentwürfe	"
Stellen und Wege	"
Decken	
Deckenplatte	vorhanden im Haus
Außenwand	24 cm Porenbeton
Innenwand	keine
Decken	Eigenschale
Dach	Pappe auf Holzschalung mit Sparren
Wärmedämmung	Isolierung
Substrat	
Andere	
Fußboden	Kellerelemente mit Zementputz
Stromkabel	
Verputz	Kellerelement
Fußboden	Holz
in Kellerräumen	
in Wohn- und Küchenräumen	
Wandputz	vorhanden
Fliesen	Holz
Öfen	"

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 5 von 25

Ausstattung	
Küchen	vorhanden
Bäder	"
Dachstuhl	"
Alarml.	"
Heizung	keine
Wärmepumpen- versorgung	"
intelligenter Wasser, Hb. Gof	vorhanden
Maler- und Tapezierarbeiten und dgl.	
Besondere Einrichtungen	
Fenster- und Kühlaufzüge	"
Kühlschränke	"
Geschirrspül- maschinen	"
Einbauelemente	"
Geräte für Wasser- und Tropfenbewässerung	"
and dgl.	
Außenanlagen	
Einbauelemente	vorhanden
Ordnungsgemäße Wasser- und Abwasser- leitungen	"
Spielplätze	"
Hauswirtschaft	vorhanden
Kleinkinderwagen	"
Unterwasser- beleuchtung	"
Wasserpflanzen	"
Tropfen- bewässerung und dgl.	"

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 6 von 25

Bauverfahren: Aufstockung eines Zwischenbaus

Bauherr: des Herren XXXXXXXXXXXX in D o r n b u s c h e r

Grundflächen:

Wohnhaus	8,35,0,98+0,25,4,00+3,00,2,60 =	79,50
Zwischenbau	3,15,2,48 =	7,81
Scheune	5,25,4,44 =	23,31
Garage	3,50,3,50 =	12,50
		123,12 qm

abz. m. Bausatz:

Zwischenbau	3,15,2,00+2,40 =	15,12 qm
-------------	------------------	----------

Wohnflächenberechnung: Erdgeschoss

Diele	4,27,3,98 =	16,91
Küche	3,50,2,25-0,50,0,15 =	7,42
Stube	3,75,4,20-0,50,0,15 =	15,30
"	3,50,3,75 =	13,13
Wandfang	2,44,2,32 =	5,62
Flur	3,50,3,75-3,50,0,90 =	10,00
"	1,64,2,00 =	3,28
WC	1,26,2,00 =	2,52
		68,16 qm

Wohnflächenberechnung: Obergeschoss

Z. Schlafr.	4,20,3,00-0,50,0,15 =	11,91
Kind	2,50,4,20 =	10,50
"	3,50,2,25-0,50,0,15 =	7,42
Bad	2,00,2,25 =	4,50
Kind	3,60,3,50 =	12,60
Flur	3,40,2,00-3,50,0,90 =	6,90
Kind	2,15,2,00 =	4,30
		58,13 qm

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 7 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 8 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 9 von 25

Fornblatt N

Baubeschreibung
(in Schwaube)

Bauvorhaben: Neubau einer Garage
Bestand: = H. [] in Dornbusch

Grundstück und Erschließung	
Begründung und Grundwasser-schließen	Die Fundamente liegen oberhalb des Grundwasserspiegels Marschboden
Veranlagung Kanalisation (Wasser, Abf. etc.)	Kanalisation + Kl.
Abwasseranlagen	Kanalisation vorhanden
Strassen und Wege	Hauptstrasse Straße - Pflaster
Bauwerk	
Fundamente	in B 100 mit Bew. 3 x 10, Klebbeton
Außenwände	Von 150
Innenwände	K 25 L
Decken	10 x 10 G. Decke
Boden	" " 3 Lagen Pflaster
Wärmeschutz	Isolierputz
Isolierputz	" " 10 cm
Bauwerk	
Fensterbau	Isoliertbau kein Gefüge
Isoliertbau	Kalorwertsputz
Fußboden	Bettstein
in Kellerräumen	"
in Wohn- und Schlafräumen	"
Türen	Holz
Fenster	Betonfenster (Glass)
Türen	Orma - Schwingen

(Stempel: 10.11.1972)

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 10 von 25

Ausstattung	
Küche	—
Bäder	—
Balkone	—
Abstell.	—
Hilfsraum	—
Wohnzimmer	—
Wohnung	—
Sanitäreinrichtungen (Wasser, Öl, Gas)	—
Wärme- und Lüftungseinrichtungen	—
Bestandteile	
Einbauelemente	—
Fenster- und Türschlüsse	—
Wärmeisolierung	—
Geräte- und Anlagen	—
Strom- und Wasserleitungen	—
Sanitär- und Heizungsanlagen	—
Geotechnische Maßnahmen und Erdarbeiten	—
Außenanlagen	
Einbauten	Vorhanden
Gartenanlagen, Wege, Bäume, etc.	Vorhanden
Spielplatz	—
Wohnung	—
Außenanlagen	—
Unterbreitung der Anlagen	—
Wohnung	—
Wohnung	—

Beauftragt durch:
Landkreis Stade
Verwaltungsbauabteilung
Der Oberbaudirektor
zu Aufträgen

Beauftragter No. **1219/67**

Dornbusch 2.5. 1967

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 11 von 25

- 1 -

Statische Berechnung

Bauherr: [REDACTED]
 Bauleiter: [REDACTED]

Pos. 1 Dachdecke

a) Belastung

2 Lagen Pappe	= 15 kp/m ²
11 cm Rohdecke x 2400	= 264 " "
Interputz	= 21 " "
	= 360 " "
Schneelast	= 75 " "
	= 375 kp/m ²

b) Längen: $3.01 \times 1.05 = 3.16 \text{ m}$

c) Momente: $\max M = \frac{q \times l^2}{8} = \frac{375 \times 3.16^2}{8} = 468 \text{ kp}$

Handlung mit B 6 2 0 - Bohlebo

$b = 11 \text{ cm}$ $h = 9.5 \text{ cm}$ B 160 Stahl IV

$\sigma_s = \frac{49}{2400} = (80/2400)$

$\sigma_{\text{Brf}} = 2.78 \text{ cm}^2$

Gewicht = 2 2 6 2 unten Als Gesimsbo. B 392 1.00m breit

Pos. 2 Mauer

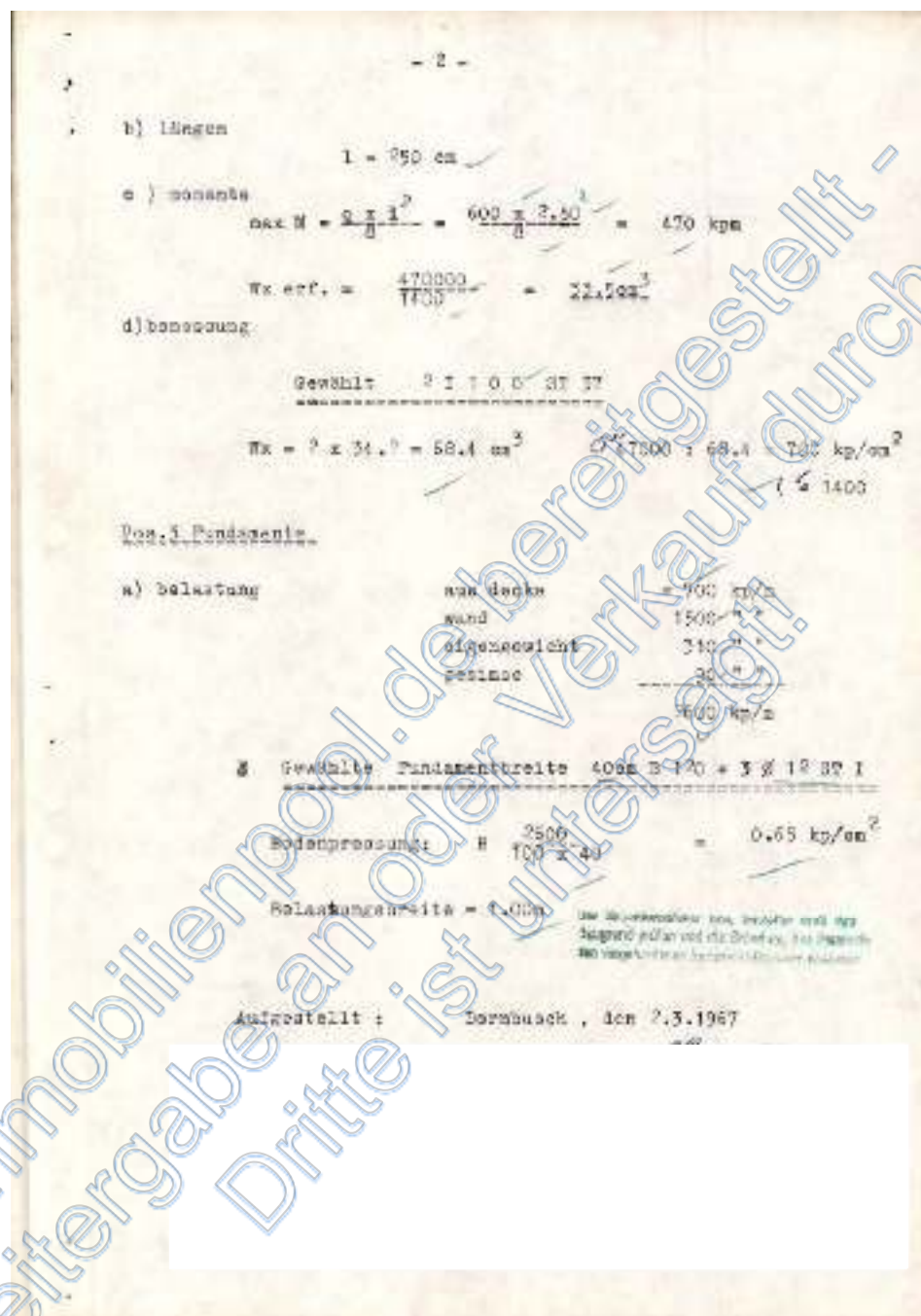
a) Belastung

Deckenanteil = 375 kp/m ²	
Mauerwerk Putz 30 x 30	
$\times 1.00 \times 1800$	= 165 " "
Außenwand	= 60 " "
	600 kp/m ²

- 2 -

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 12 von 25



Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 13 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 14 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 15 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 16 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 17 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 18 von 25

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

Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 19 von 25

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

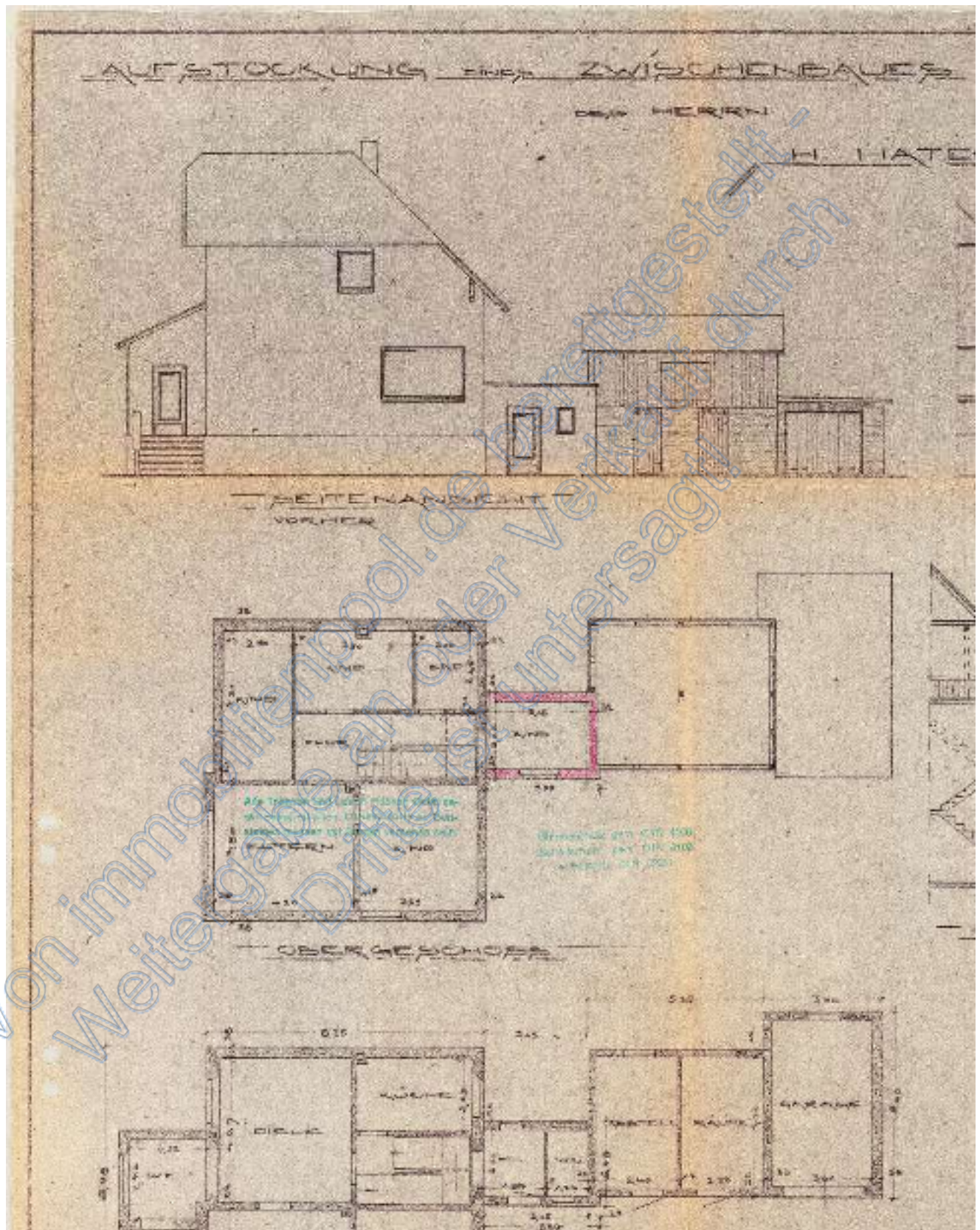
Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 20 von 25

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

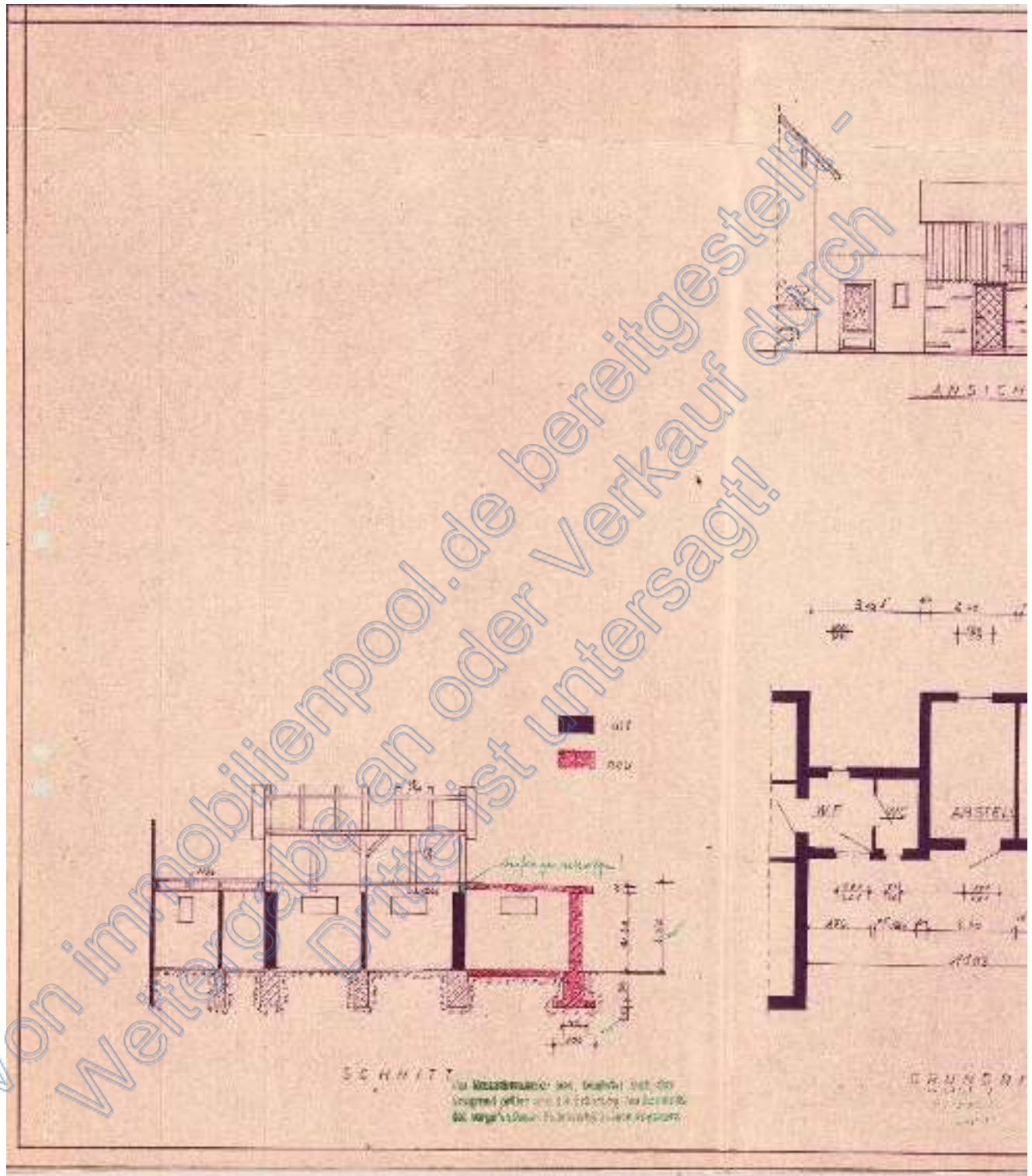
Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 21 von 25



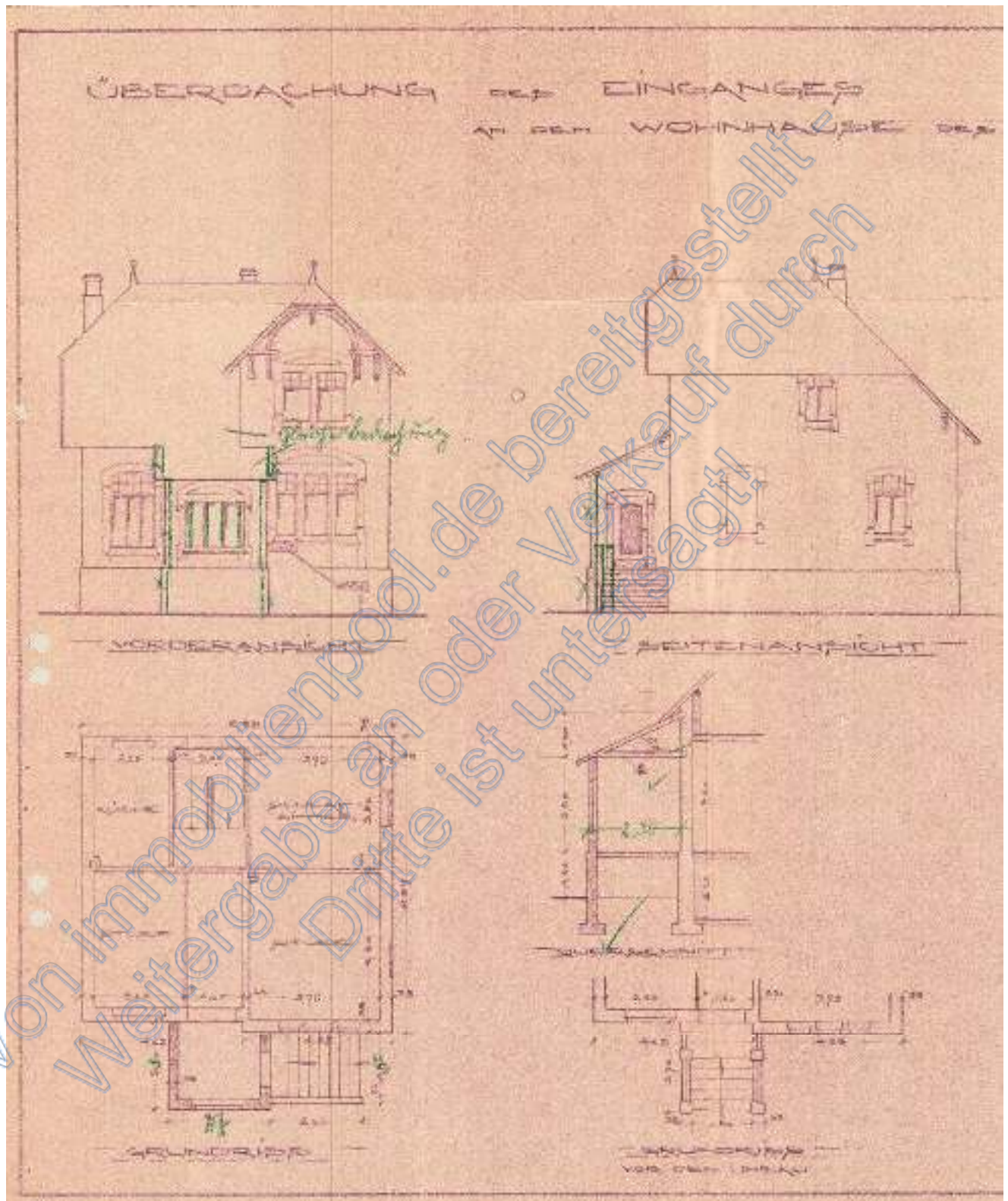
Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 22 von 25



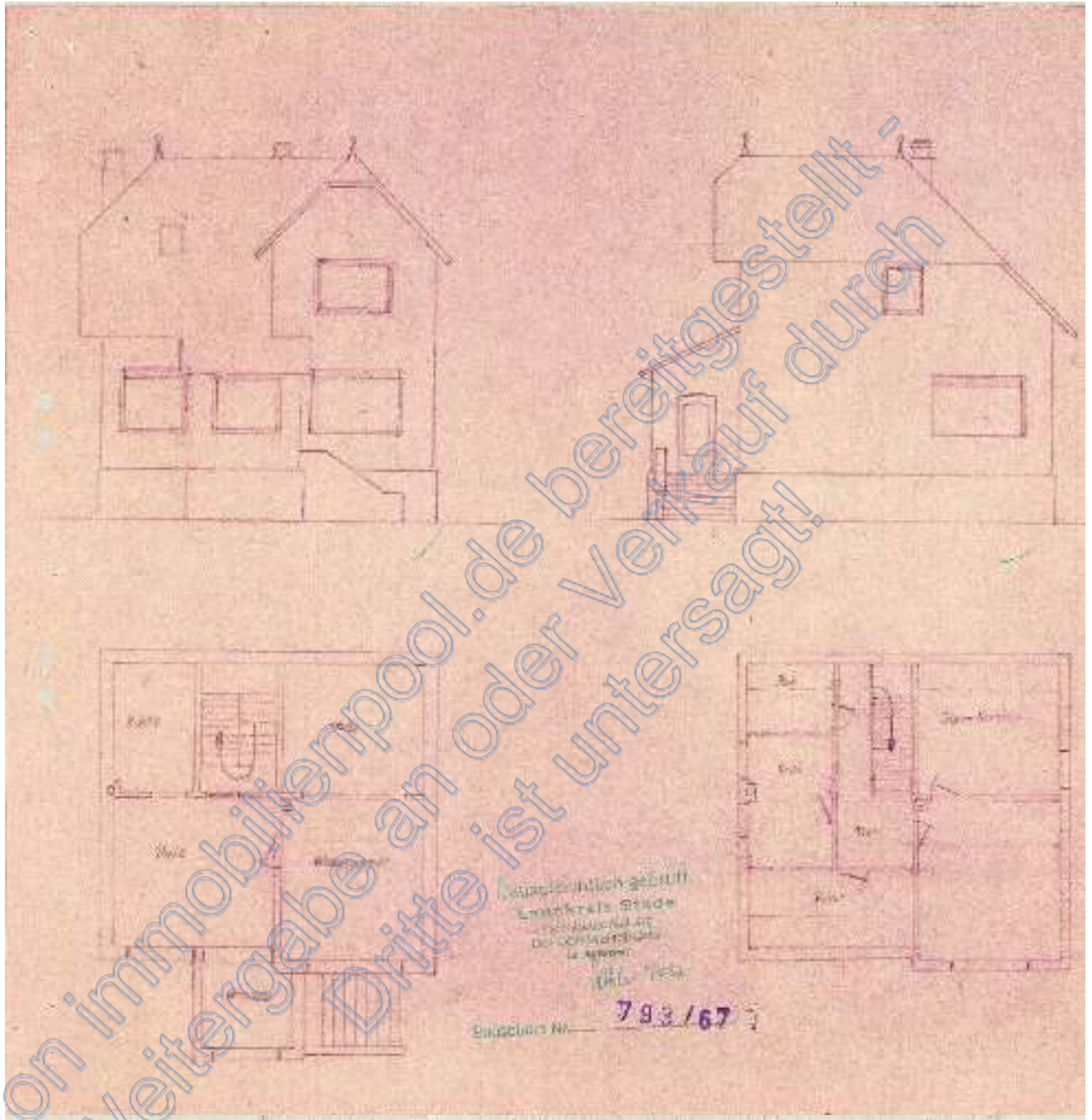
Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 23 von 25



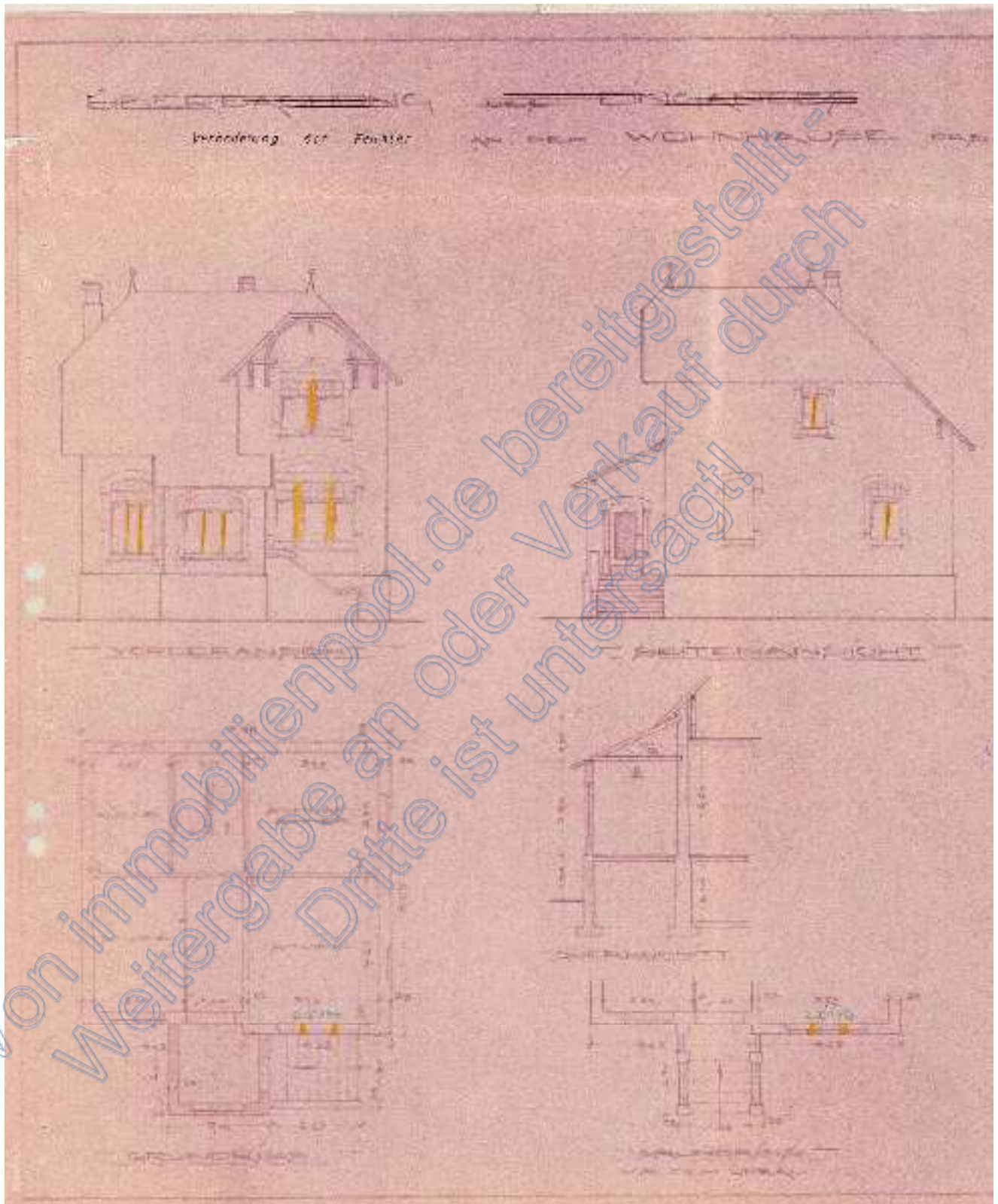
Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 24 von 25



Anlage 5: Inhalt der Bauakte

Seite 25 von 25



Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 1 von 4

1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modul der Installation NIK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau, Dornbuscher Str. 102, 21706 Drochtersen

Die Berechnung erfolgt als:

- ☐ Fertigmöbel
☒ Richtmaße
☐ Fertig- und Vorbaumaterialien

auf der Grundlage von

- ☐ ordentlichem Aufmaß
☒ Raumrechnungen
☐ ordentlichem Aufmaß und Raumrechnungen

St-Nr.	Geschoß-/Grundfläche	Flächenfaktor (H-1) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1	EG 100x120x20	+	1,00	8,340	B		14,58		
2	EG 100x120x20	+	1,00	8,340	B		14,58		
3	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
4	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
5	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
6	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
7	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
8	EG 100x120x20	+	1,00	3,000	B		7,50		
Summe						250,36	250,36		m²

Brutto-Grundfläche (Bereich a oder b) + c + d) insgesamt

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau, Dornbuscher Str. 102, 21706 Drochtersen

Erläuterung

E01: Es liegen in der Baugabe keine Berechnungen des Kellers vor. Aufgrund der Bauweise mit Hochparterre wird der Keller nicht mitberechnet.

Seite 1

Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 2 von 4

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WFlNF

Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau, Dornbuscher Str. 102, 21706 Drochtersen

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse:

☒ Keller

☒ Treppenhais

Dachgeschoss:

☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30%)

☒ ausgebaut (35%)

Nutzflächenfaktor

BGF (ermittelt):

IST BGF / WFlNF:

Grundlago

250,38 m²

138,1 m²

gem. Statik

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzt NNEK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Schuppen, Dornbuscher Str. 102, 21706 Drochtersen

Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 3 von 4

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Festgelegten
☒ Richtsinnlinien
☐ Festg- und Fortbaumstamm

☐ auf der Grundlage von
☒ auf dem Aufmaß und
☐ auf dem Aufmaß und Bauzeichnungen

Stk. Nr.	Geometrische Grundrisse	Flächen- inhalt / (m ²)	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche			Flächeninhalt
					Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1	125	1,00	8,265	4,483				
2	126	1,00	9,290	4,442				
				Summe				
				Brutto-Grundfläche (a oder b) + a + b) insgesamt			8,925	m ²

Anlage 6: Wohn- und Bruttogrundflächenberechnungen

Seite 4 von 4

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der Methode der anliegenden NHK zugrunde liegenden Berechnungsverfahren

Gebäude: Garag. Dornbuscher Str. 102, 21706 Drochtersen

Die Berechnung erfolgt auf:

- ☐ Fertigelemente
- ☒ Rohbauelemente
- ☐ Fertig- und Rohbauelemente

auf der Grundlage von:

- ☐ belichtem Außenbereich
- ☒ Bauteilrechnungen
- ☐ belichtem Außen- und Bauteilrechnungen

Nl. (Nl. Grundfläche)	Flächen-Maß (H+L) / Sonderform	Länge (m)	Bauweise (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
					Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1. 1.00	+	1.00	3.500	3.500	10.50			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt					10.50	10.50		
Summe					10.50	10.50		m²

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 3



Straßenzug

Seitenansicht links



Straßenansicht



Seitenansicht mit Hofzufahrt

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 3



Eingangstür



Eingangstür (Detail), offenbar Einfamilienhaus



Fensterprägung 1993



Seitenansicht rechts

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 3



Schmuckgiebel, verwittert



Schmuckgiebel, verwittert (Detailansicht)



Eingangsbereich



Dachansicht