

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Torsten Reschke (REV)



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



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäu-
de integrierten Garage

Adresse: Ginsterweg 3
21680 Stade

Auftraggeber/in: Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 71 K 13/25

Auftrags-Nr.: 25/122

Tag der Gutachtenerstellung: 30. März 2026

Wertermittlungstichtag: 13. Januar 2026

Verkehrswert/Marktwert: rund 231.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines.....	3
2.1 Bewertungsobjekt.....	3
2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale.....	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung.....	20
3.3.2.1 Zeichnungen.....	23
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung.....	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung.....	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderung.....	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	40
4.2.10 Sachwert.....	40
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	41
5 Fragen des Gerichts.....	42
6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	43

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage
Aufteilung	KG: Heizungsraum, Flur, 3 Kellerräume, Garage EG: 4 Zimmer, Küche, Flur, WC, Diele DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Dachterrasse/Balkon SPB: Zimmer, Flur, WC
Lage	Ginsterweg 3, 21680 Stade
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade, Zwangsversteigerungsgericht – 71 K 13/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	13. Januar 2026
Abschluss der Recherchen	28. März 2026

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1962 / 1969
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 13 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	257 m ²
Wohnfläche / wohnlich nutzbare Fläche	150 m ² / 20 m ²
Nutzfläche	73 m ²
Anzahl der Zimmer	7 – 8 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage / Freiplatz)	1 Stück (1 / -)
Grundstücksgröße	532 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	460.967 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,186
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	85.740 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	129.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	229.740 EUR
Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	241.227 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-10.000 EUR
Sachwert	rund 231.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 258.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	unbelastet (ohne boG) belastet (mit boG)
	1.792 EUR/m ² 1.725 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 231.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Ginsterweg“ 3 in 21680 Stade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie ausgebauter Spitzboden/Dachraum) wurde ursprünglich 1962 errichtet (Bezugsfertigkeit) und in den Jahren 1974, 1988 erweitert.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 13/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 09. Dezember 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Feststellung wer die WEG-Verwaltung durchführt • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 13. Januar 2026 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die (Mit)Eigentümerin (Antragsstellerin)
- Der (Mit)Eigentümer (Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28. März 2026 abgeschlossen.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Stade

- Grundbuch von Stade

- Blatt: 15505

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.1
 Gemarkung.....Stade
 Flur36
 Flurstück/e- Nr.....110/15
 WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
 Lage.....Ginsterweg 3
 Größe532 m²

Abt. I (Eigentümer/in)

wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹

lfd.-Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 13/25)

Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 09.12.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 15.12.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 17.02.2026
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade (13.12.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (15.12.2025)
- Schriftliche Auskunft in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (15.12.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen²
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

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

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 14/15

² Am Wertermittlungstichtag waren nur die Grundstücksdaten des Jahres 2025 vorhanden/verfügbar, die durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte angeleitet wurden.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Wölflé/Findeisen, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

³ Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerttrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (135,4 km) Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (3,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	47.852	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.499
Haushalte (Gemeinde)	23.848	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.514

Entfernungen

• Hamburg-Zentrum	ca. 59 km	} Verkehrswege
• Bremen	ca. 106 km	
• Buxtehude	ca. 25 km	
• Cuxhaven	ca. 74 km	

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (0,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Deinste (6,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (29,5 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (HAM) (34,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Stade, Schwarzensee (0,3 km)

Kreisgrenze	(0,0 km)
Stadteingangs	(1,3 km)
Stadteingangs	(1,5 km)
Stadteingangs	(1,9 km)
LEH-Druck	(0,4 km)
Stadteingangs	(2,2 km)
Stadteingangs	(0,1 km)
Grundstück	(1,2 km)
Grundstück	(1,4 km)
Grundstück	(1,7 km)
Grundstück	(2,5 km)
Grundstück	(2,8 km)
Grundstück	(23,8 km)
DB-Bahnhof	(6,7 km)
DB-Bahnhof ICE	(29,5 km)

MIKROLAGEEINWERTUNG DES OBJEKTES - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeintragsung ist eine Bewertung des Objektes im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die in gelb
 Legende: 1 = sehr gute, 2 = gute, 3 = befriedigende, 4 = mangelhafte, 5 = sehr mangelhafte

Hansestadt Stade - Allgemein

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

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Stade ist geprägt durch eine starke weltweit tätige Industrie, zahlreichen Zuliefer- und Servicebetrieben und vielfältigen kleineren Gewerbeunternehmen in Handel und Handwerk. Stade ist wegen seiner Zentralität und Wirtschaftskraft auch ausgeprägtes Dienstleistungszentrum. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind namhafte Unternehmen (DOW Deutschland, E.ON Energie, Aluminium Oxid Stade GmbH, Airbus, etc.) angesiedelt. Hier befindet sich auch das CFK Valley, ein Netzwerk/Verbund von verschiedenen Unternehmen in der Leichtbau-/Faserverbundwerkstoffverarbeitung.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Stade bis zum Jahr 2030 als Demografietyt 6 (Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischer Herausforderung) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Stade



© on-geo 2026

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Ginsterweg“ im südlichen Bereich der Hansestadt Stade (Stadtteil Campe). Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und weitläufiger mit einer Mehrfamilienhausbebauung geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Ginsterweg 3, Stade



© on-geo 2026

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine in das Gebäude integrierte Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Ginsterweg und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Ginsterweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohnbebauung im südlichen Bereich der Hansestadt Stade
- gute Infrastruktur
- wertrelevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

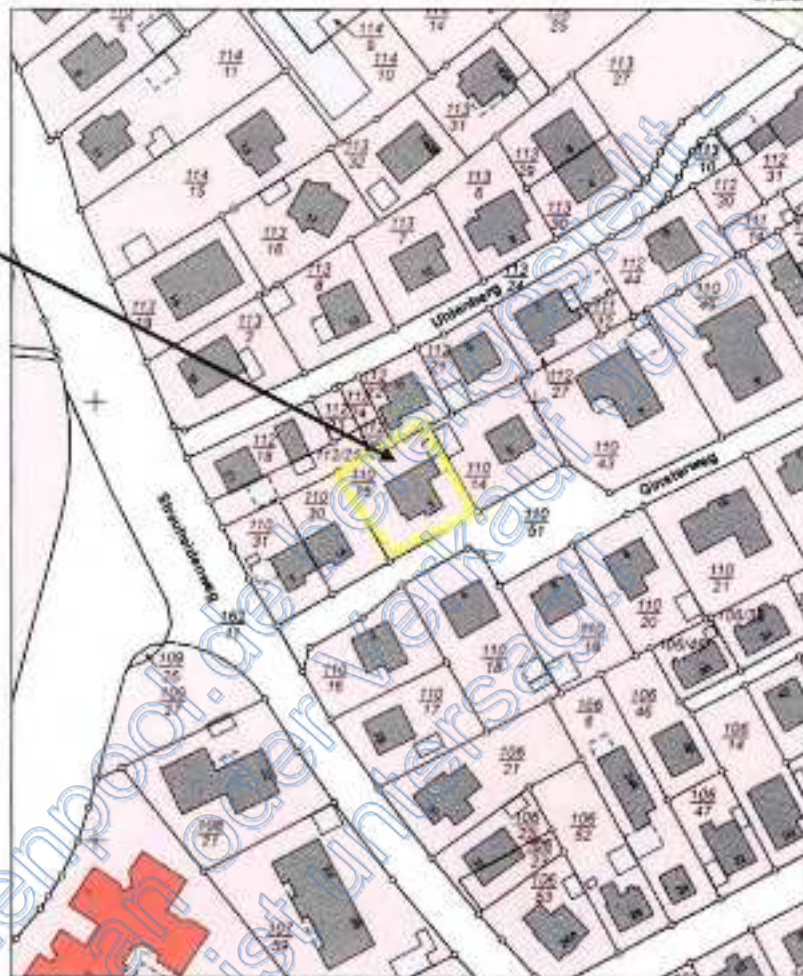
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Stade, Horststadt
Kataster: Stade
Flur: 36 Flurstück: 110/15

Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am: 15.12.2025
Aktualität der Daten: 15.12.2025

Bewertungsobjekt
Flurstück 110/15
„Ginsterweg“ 3



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen
Landkreis Stade
Katasteramt Stade
Am Stadte 40
31680 Stade
Zuständig für das Gebiet:
Landkreis Stade
Katasteramt Stade
Am Stadte 40
31680 Stade
Bereitgestellt durch:
Landkreis Stade
Katasteramt Stade
Am Stadte 40
31680 Stade
Zeichen: 035-A-1416/2025
Bei einer Verletzung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Verwertung sind
jegliche Rechte und Nutzungsbedingungen (NAB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungen
mit dem Katasteramt Stade zu vereinbaren. Weitere Nutzungsbedingungen sind im Katasteramt Stade zu erlangen.
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 532 m² (Flurstück 110/15)

Zuschnitt rechtwinklig

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 17.02.2026, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/ Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

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

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

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigung/en

Gemäß den Recherchen in der Online-Datenbank der Verwaltung der Hansestadt Stade (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten „unbeplanten“ Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade war/en zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (13.12.2025) folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden:

- Nr. 264 vom 16.08.1961 – Errichtung eines Wohnhauses. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 29.05.1962
- Nr. 423 vom 24.09.1974 – Einbau von zwei oberirdischen Heizöllager (2 x 2.000 Liter)
- Nr. 201 vom 21.04.1975 – Anbau eines Windfangs mit Abstellraum (Abnahme 09.01.1976)
- Nr. 150 vom 09.05.1988 – Errichtung eines Wohnhaus-Anbaus
- Nr. 99 vom 08.03.1989 – Errichtung eines Abstellraums für Gartentechnik

Ich gehe davon aus, dass das Wohngebäude / die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da während der Ortsbesichtigung keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 15.12.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung innerstädttebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) bedeutet, Gebäude, Wohnungen sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Barrierefreiheit des Gebäudes nicht gegeben (Podest/Stufen im Eingangsbereich).

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Ginsterweg“) an. Die zuwegungs-/verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt von diesem Bereich aus. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße/diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) eingestuft werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadtverwaltung der Hansestadt Stade vom 15.12.2025 wurde in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB sowie dem Kommunalabgabengesetz (KAG) folgendes ausgeführt (auszugsweise):

1. **Straßenausbau**
 - a) Das Grundstück liegt in der öffentlichen Straße „Ginsterweg“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die öffentliche Straße „Ginsterweg“.
 - b) Die Straße „Ginsterweg“ ist erstmals hergestellt.
2. **Erschließungsbeiträge**
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straße „Ginsterweg“ einschließlich der Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen werden nicht mehr erhoben.
3. **Straßenausbaubeiträge**
Es gibt für die Hansestadt Stade derzeit keine sog. Straßenausbaubeitragssatzung oder vergleichbare Ausbaubeteiligungen. Beiträge werden dementsprechend nicht erhoben.
4. **Ausgleichsbeträge**
Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

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

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

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist/war am Wertermittlungstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.12.2025, unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 13/25) vom 03.07.2025 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1962 erbaut/fertiggestellt und in den Jahren 1974, 1988, etc. erweitert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der/s Baujahre/s, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand insgesamt, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in der letzten Dekade feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes jedoch in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-/) Energiekosten und den politischen Ambitionen (Stichworte: „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung, etc. kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ (Kategorie F - G, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand).

Nachbarrechte

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

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstücke/Gebäude) sowie im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt.

Baujahr / Chronik	• 1962 ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung) • 1974 und 1988 Anbau-/Erweiterungsmaßnahmen
Wohneinheit/en	• 1 Stück
Baukonstruktion	• Freistehendes Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle aus Beton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein- oder zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Beton-Hohlblock- oder Ziegelsteine mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG) und (EG/DG) als Trägerdecken mit Füllkörpern, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenausführung mit Oberbelag • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, im Bereich der Anbauten/Erweiterungen Pultdachausführungen (Wellprofilplatten), zwei Schleppdachgauben, Dachflächenfenster, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung • Massiv gemauerter Schornsteinzug mit Abdeckhaube und äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf)
Außenanlagen	• Zuwegung/Zufahrt, etc. gepflastert (großformatige Waschbetonplatten) • Podest/Stufen im Eingangsbereich • Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Garten-/Fischteich • Aufmauerungen/Abfangungen im Bereich der Garagenzufahrt • Einfriedung mit Zaun • Terrassenüberdachung bzw. massive Einhausung mit Markise

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Rückwärtige Ansicht



Seitliche Ansicht (Süd-West)



Gebäudeeingangsbereich



Zufahrt Garage



Überdachung/Einhausung Terrasse



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Öffentlicher Straßenbereich „Ginsterweg“

Öffentlicher Straßenbereich „Ginsterweg“

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• KG: Fliesen-Belag, Profilverkleidung • EG: tapeziert / gestrichen, Profilverkleidung, Küche / Sanitärbereich (WC) gefliest • DG: tapeziert / gestrichen, Profilverkleidung, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest • SPB: tapeziert / gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decken / Dachschrägen	• KG: Rohdecke gestrichen, Profilverkleidung • EG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung • DG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung • SPB: Profilverkleidung
Bodenbeläge	• KG: Fliesen- oder Roh-Belag /Beton/Estrich) • EG: Fliesen- oder Parkett-Belag • DG: Fliesen- oder Parkett-Belag • SPB: PVC- oder Parkett-Belag
Innentreppe/n	• KG/EG: angewinkelte, geschlossene Massivtreppe mit Fliesen-Belag • EG/DG: geschlossene, gewendelte Holzausführung • DG/SPB: feste Spar-/Nottreppe
Fenster /-türen	• Überwiegend Metallrahmenkonstruktion mit Zweisheibenverglasung (1970/89) Dreh-/Kipp oder Schwingausführung, teilweise mit Außenrollläden (elektrisch/manuell), teilweise Glassteine
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangstür in Metallrahmenkonstruktion mit Metall-/Profilfüllung • einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung • furnierte / beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• KG: Duschwanne • EG: wandhängendes WC, Waschbecken, Handluchtheizkörper • DG: Stand- WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken • SPB: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik	• Gaszentralheizung (2009) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung • Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/ Internetanschluss) mit Zählereinrichtungen, elektrische Unterverteilung mit Absicherungen (Kippsicherungen) • Festbrennstoff-Einzelofen (Kaminofen) • Einbausäule (KG) • SAT-TV – Empfangsanlage, Kabel-TV-Anschluss, Glasfaseranschluss vorhanden • Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten

Innenaufnahmen

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

Wohnzimmer (EG)	Zimmer (EG)

Küche (EG)



Eingangsbereich (EG)



Treppe (EG/OG)



Zimmer DG



Bad/WC (DG)



Treppe (DG/SPB)



Spitzboden/Dachraum



Heizung (KG)



Garage



Treppe KG/EG



Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den teilweise im Laufe der Zeit durchgeführten Umbau/Modernisierungsmaßnahmen, überwiegend in einem dementsprechenden Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Unterhaltungsrückstände vorhanden. Dabei handelt es sich um:

- Im Bereich des Kellergeschosses sind im Innenbereich der Außenwände teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende oder defekte Abdichtung im Außenbereich hindeuten. Hier sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- Im Erdgeschoss sind im Bereich einer Außenwand noch Folgeerscheinungen einer Durchfeuchtung (Wassereintritt des darüberliegenden Bereichs im Dachgeschoss) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden muss. Die Kosten/Aufwendungen sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁷, mit rund **10.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss.....8.000 EUR
2. Beseitigung der Folgeschäden (Wassereintritt EG).....2.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümerwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden, bis auf die vorgenannten Maßnahmen, keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudes berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt werden. Sollte dies nicht erfolgen, müsste die Räumungskosten von dem neuen Eigentümer (Ersteigerer) getragen werden.

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 34 ff

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Stade entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche Wohnlich nutzbare Fläche ^a	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Kellerraum - Heizung - Garage - Abstellraum - Vorraum	14,11 m ² 7,29 m ² 7,29 m ² 36,61 m ² 3,98 m ² 3,51 m ²	rund 73 m ²
Erdgeschoss	- Wohnzimmer - Esszimmer - Zimmer - Küche - WC - Windfang/Flur - Eingang (Anbau) - Zimmer (Anbau)	36,49 m ² 9,07 m ² 11,23 m ² 8,25 m ² 1,54 m ² 5,88 m ² 5,87 m ² 10,44 m ²	rund 89 m ²
Dachgeschoss	- Zimmer - Zimmer - Flur/e - Bad/WC - Schlafzimmer - Abstellraum - Dachterrasse (1/4)	7,26 m ² 15,80 m ² 7,85 m ² 5,24 m ² 19,63 m ² 3,31 m ² 2,36 m ²	rund 61 m ²
Spitzboden	ausgebaut	rund 20 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 150 m²	-
Wohnlich nutzbare Fläche		rund 20 m²	
Nutzfläche gesamt		-	rund 73 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 150 m², die wohnlich nutzbare Fläche rund 20 m² (SPB) und die Nutzfläche (KG) rund 73 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

^a Der Begriff der „wohnlich nutzbaren Fläche“ ist rechtlich nicht definiert. Dieser Begriff wird im vorliegenden Bewertungsfall für den ausgebauten Bereich des Spitzbodens/Dachraums verwandt. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist der Umstand, da gemäß den rechtlichen Grundlagen (Niedersächsischen Bauordnung (§ 43 Abs. 3 und 5)) es sich nicht um eine Wohnfläche bzw. nicht um Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen handelt. Dies begründet sich u. a. in der nicht ausreichenden Stehhöhe. Da dieser Bereich aber vollständig ausgebaut ist (Annahme) und entsprechend genutzt werden (kann), erfolgt der Ansatz dieser Fläche / dieses Bereichs unter dem Begriff „wohnlich nutzbare Fläche“, auch wenn es sich rechtlich um eine Fläche handelt, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet ist.

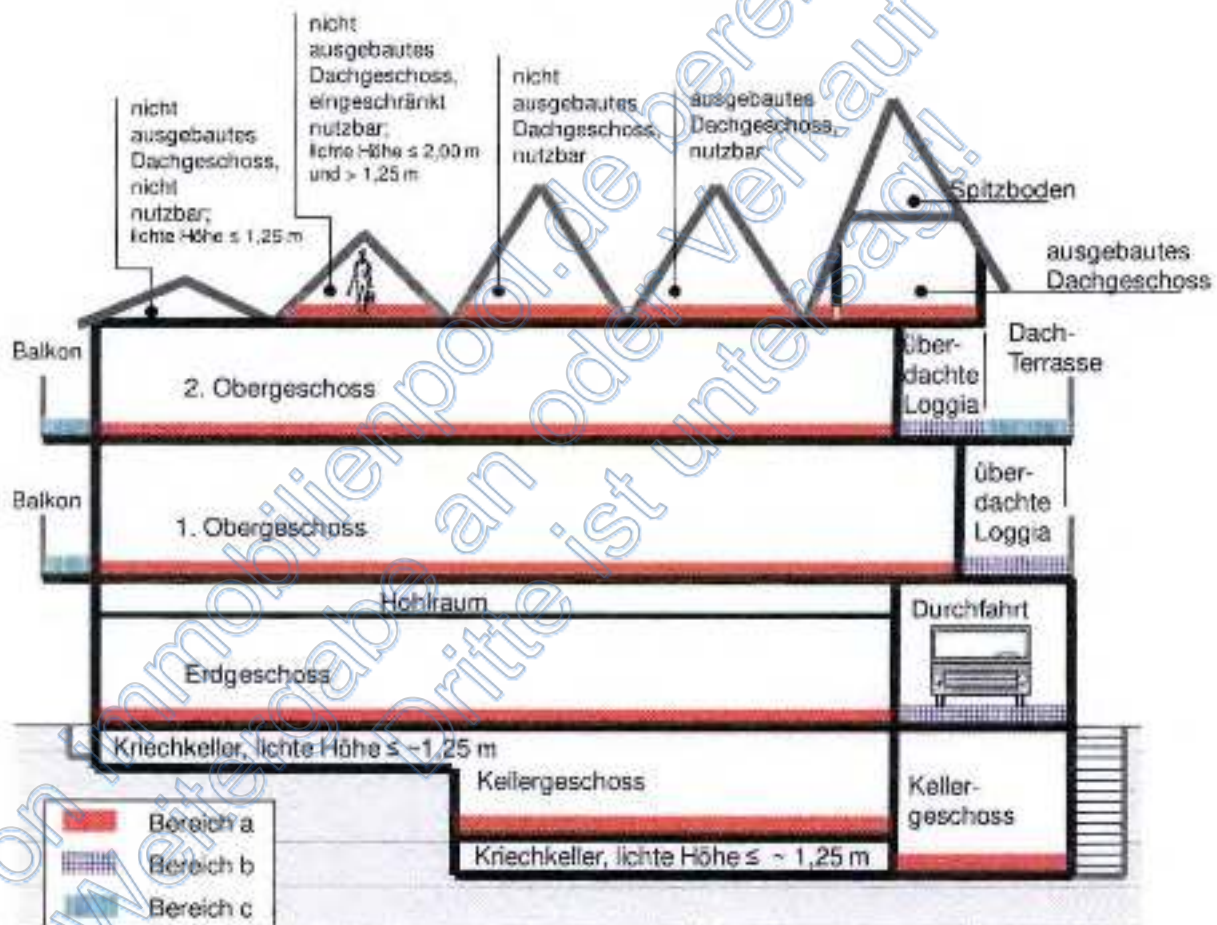
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	79 m ²
Erdgeschoss:	ca.	105 m ²
Dachgeschoss:	ca.	73 m ²
gesamt	ca.	257 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 257 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

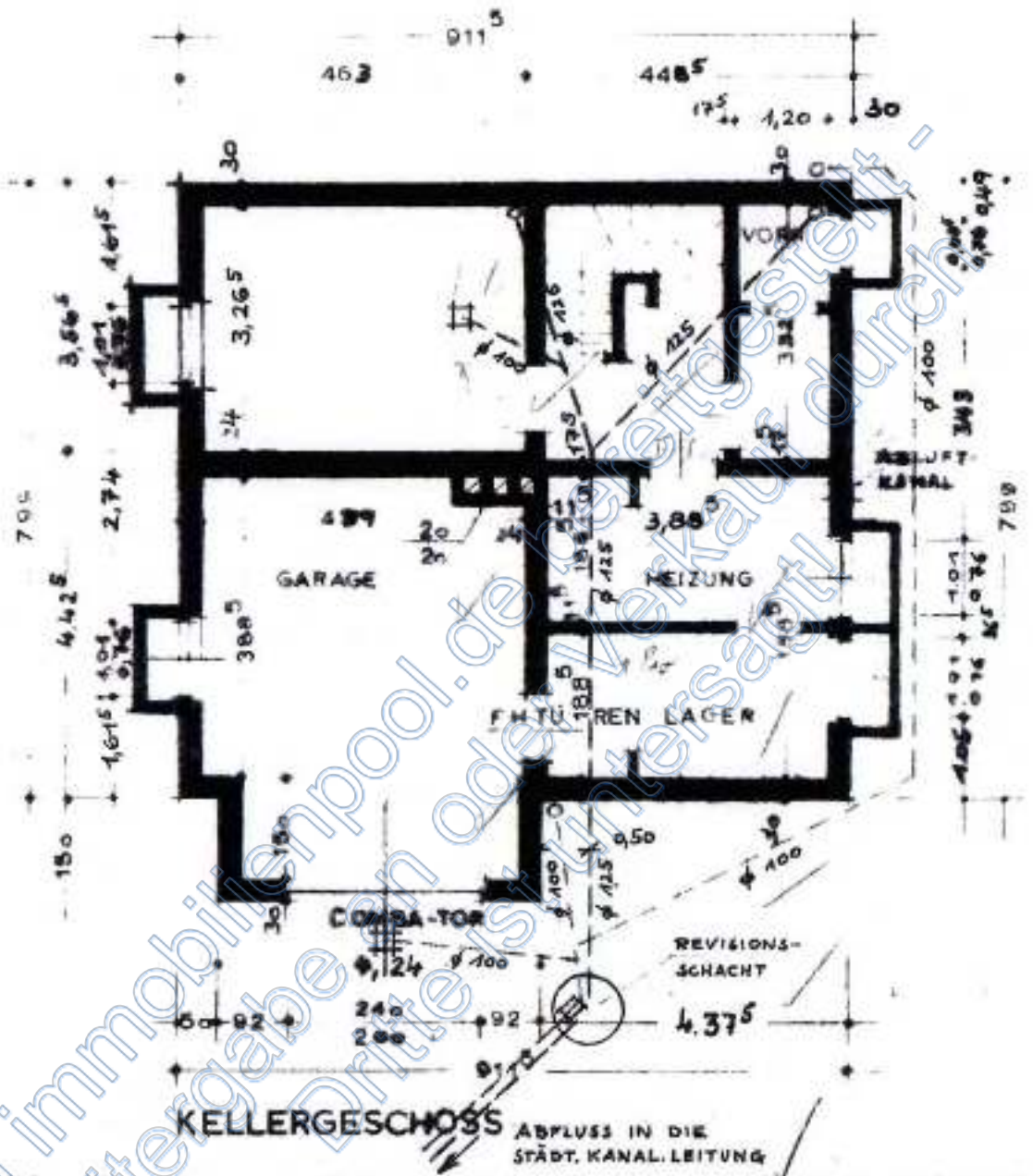
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik auf der vorhergehenden Seite). Für den Ausbauzustand erfolgt ein Zuschlag beim Ansatz der Normalherstellungskosten.
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die zwei Gauben, der Aufbau (Ober-Belag/ Brüstungsgeländer) der Dachterrasse, der Überdachter Freisitz (Terrasse), der Kaminofen und die Einbausau-na berücksichtigt werden.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche:	105 m ² (nur Wohngebäude)
Grundflächenzahl:	0,20 (nur Wohngebäude)
Geschossflächenzahl:	0,30 (nur Wohngebäude)

3.3.2.1 Zeichnungen

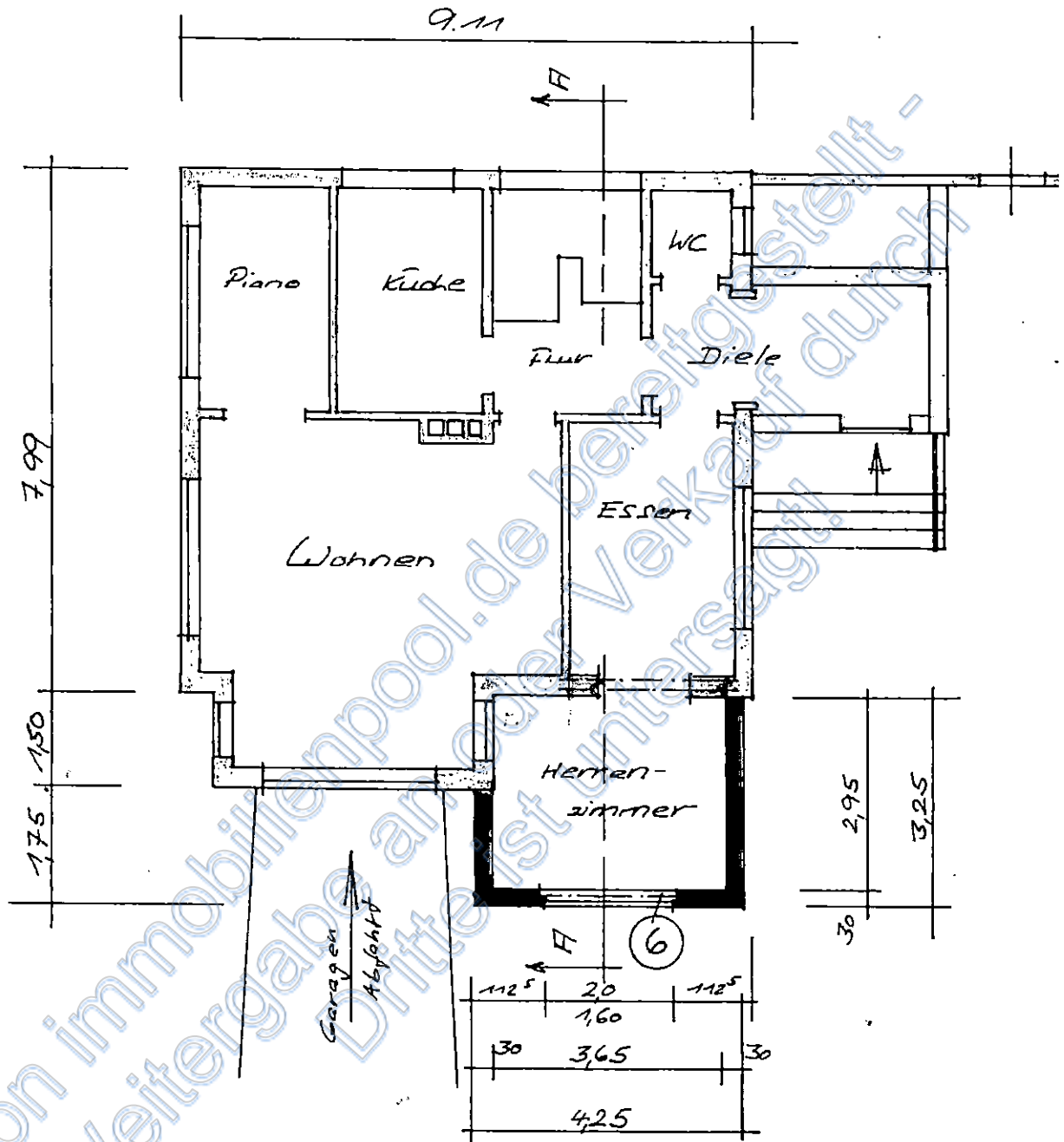
Grundriss Kellergeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

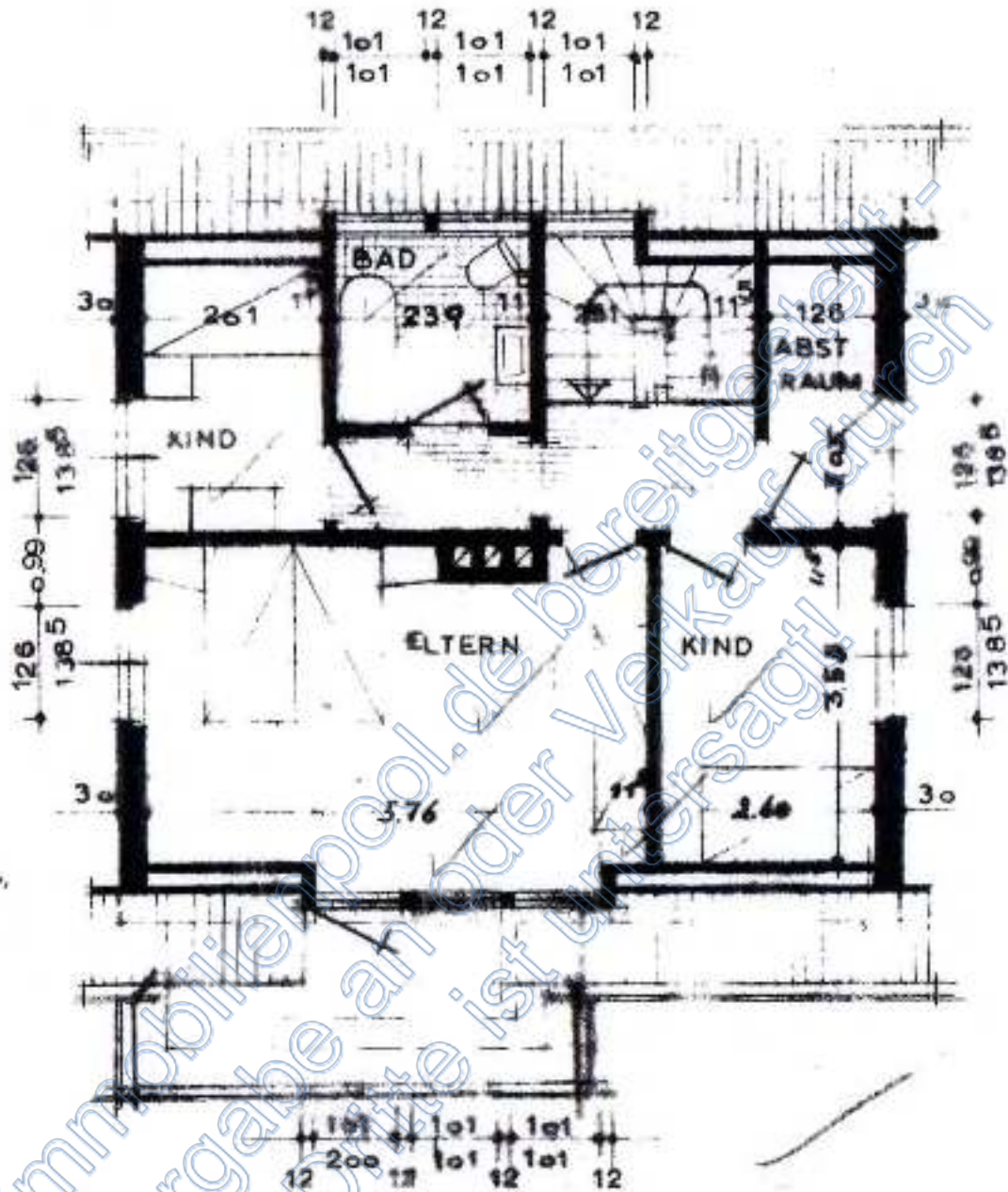
Grundriss Erdgeschoss

EG. - Grundriss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

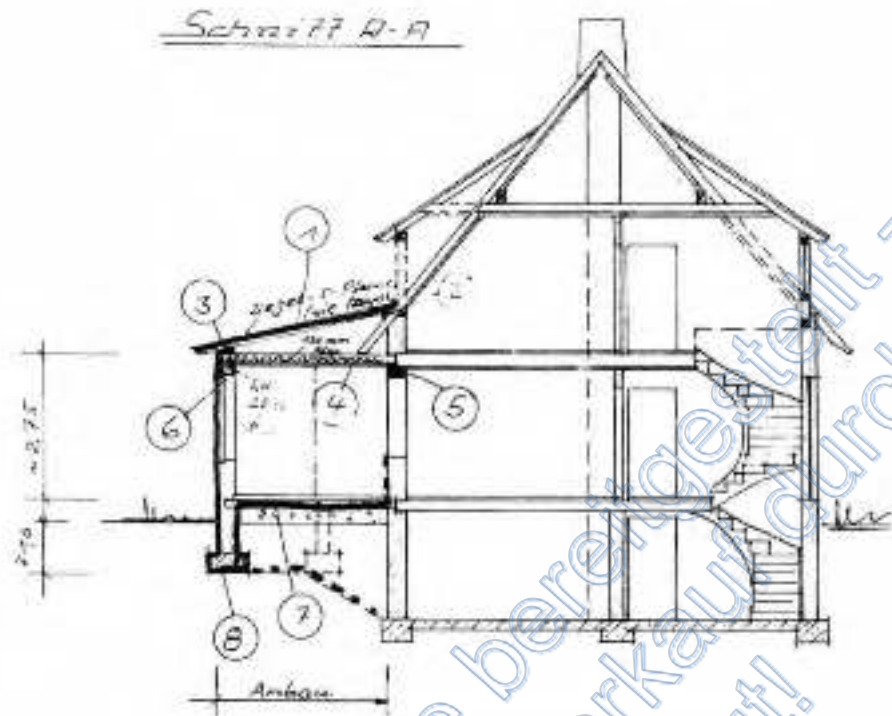
Grundriss Dachgeschoss



DACHGESCHOSS

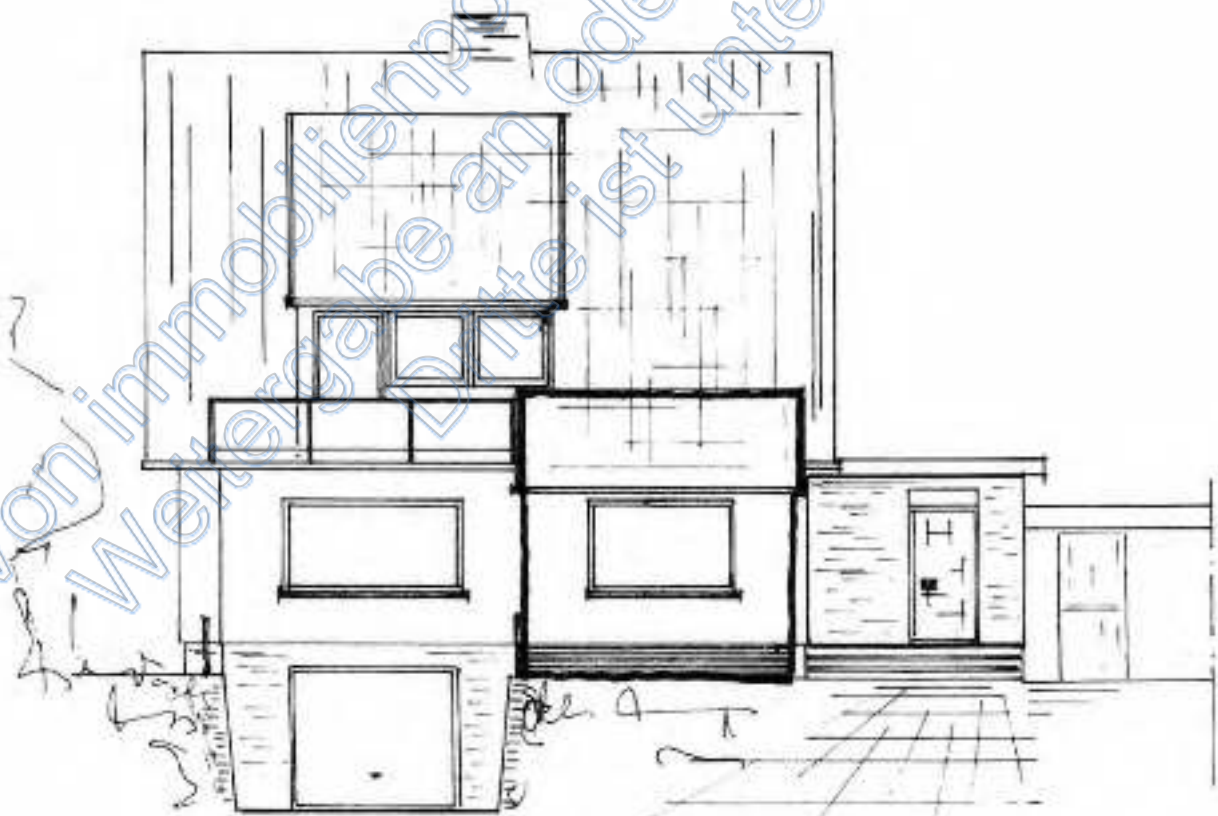
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



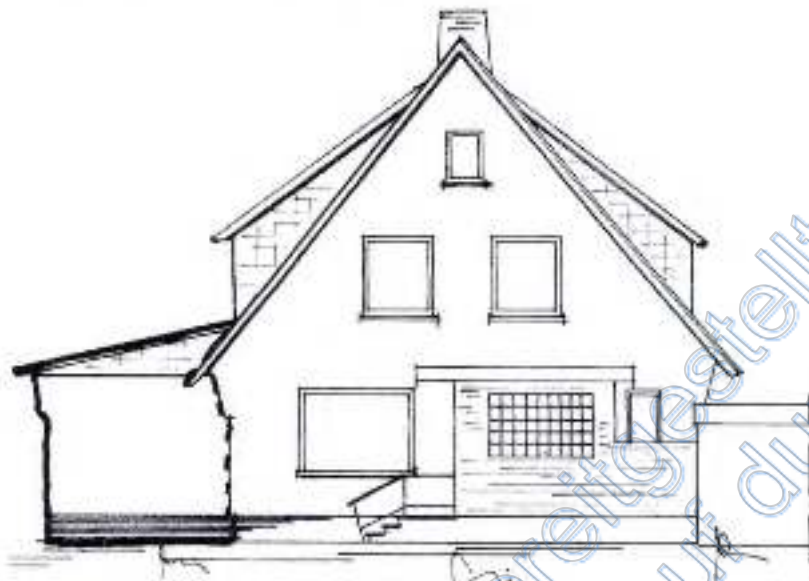
Ansichten

Süd-Ost-Ansicht

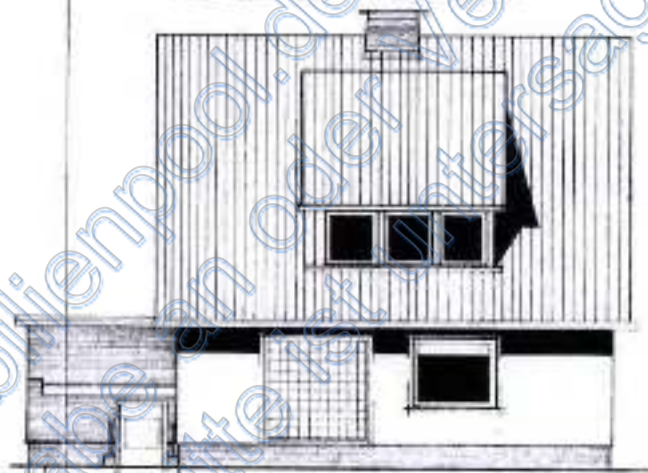


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nord-Ost-Ansicht



Nord-West



Süd-West-Ansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Ginsterweg“ 3 in 21680 Stade, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie ausgebauter Spitzboden/Dachraum) wurde ursprünglich 1962 errichtet (Bezugsfertigkeit) und in den Jahren 1974, 1988 erweitert.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, etc.) entspricht, überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), insbesondere mit Blick auf die Ausstattung und die energetischen Anforderungen des Gebäudes sind für eine weitere wirtschaftliche Nutzung Maßnahmen erforderlich.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/den baulichen Anlagen kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen/durchschnittlichen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (ausgeglichene/s Angebot/Nachfrage).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

¹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
²⁾ Kennzahlkette für freistehende Zweifamilienhäuser

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	110 EUR/m ²	0,32
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	78 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	787 EUR/m²	2,57

Gebäudetyp 1.23

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	263 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	156 EUR/m ²	0,32
Fenster und Außentüren	11 %	113 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	121 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	121 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	55 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	111 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	106 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	66 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.112 EUR/m²	2,57

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

$$(787 \text{ EUR/m}^2 \times 90 \%) + (1.112 \text{ EUR/m}^2 \times 10 \%) = 819 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung.
- Für den Ausbauzustand des Spitzboden (ausgebaut) ist ein Zuschlag erforderlich. Dieser Zuschlag wird mit rund 48 EUR/m² BGF ($\pm 5,9 \%$) angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§36(3) ImmoWertV) für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹¹ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 01/2026 = 135,0
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 135,0/70,9 = 1,904

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	819 EUR/m ²
+ Zuschlag Ausbau Spitzboden	48 EUR/m ²
= Zwischenwert	867 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,904
= Endgültiger Kostenkennwert	1.650 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	257 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	424.267 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 424.267 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Gauben (2 Stück) 18.200 EUR
- Überdachter Freisitz 8.000 EUR
- Kaminofen 4.000 EUR
- Einbausaua 4.000 EUR
- Oberaufbau Dachterrasse (Boden-Belag/Brüstungsgeländer) 2.500 EUR
- gesamt 36.700 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹² auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,904 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten des Wohngebäudes	424.267 EUR
+ Besondere Bauteile	36.700 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	460.967 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 460.967 EUR.

¹¹ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

¹² Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1962, Erweiterungen 1974, 1988) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2026 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Das bewertungsrelevante Ausgangs-Baujahr für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der jeweiligen Baujahre (Ursprung, Anbau/Erweiterung), in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche ((1962 x 90 % (Anteil BGF)) + (1974 x 5 % (Anteil BGF)) + (1988 x 5 % (Anteil BGF)) = relevantes Ausgangs-Baujahr 1964).

Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹³:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf **rund 13 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 der ImmoWertV / Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 1 Modernisierungspunkt) gewählt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von **rund 70 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von **rund 13 Jahren**, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1969.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 13 Jahre} = \text{Alter: 57 Jahre}$$

$$2026 - 57 = 1969 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{14}$$

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn.-Nr. 403 ff

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 13 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,186, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 81,4 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	460.967 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,186
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	85.740 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 85.740 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 15.000 EUR.

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 532 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert¹⁵: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei).....: 240 EUR/m²
- Art der Nutzung.....: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 700 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 700 m², Bewertungsgrundstück = 532 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁶ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
532 m ²	1,02
700 m ²	1,01

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

$$240 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,02}{1,01} \approx 242 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag:

	Bodenrichtwert/Ausgangswert	242 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	532 m ²
=	Bodenwert	128.744 EUR
<i>gerundet</i>		129.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 129.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
	460.967 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor
	0,186
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
	85.740 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
	15.000 EUR
+	Bodenwert
	129.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert
	229.740 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 229.740 EUR.

¹⁵ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag. Der Bodenrichtwert 01.01.2026 (245 EUR/m²) wurde erst am 01.03.2026 durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht (Stichtagsprinzip).

¹⁶ vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Bereich Stade Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 742 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁷:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	134 m ²
Bodenrichtwertniveau	140 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	262 m ²
Grundstücksgröße	758 m ²	Baujahr (wertrelevant)	1983
Standardstufe	2,7	Restnutzungsdauer	30 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 230.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 240 EUR/m² und einer Standardstufe in Höhe von 2,57, ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,03 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 3 Prozent vom vorläufigen Sachwert)¹⁸.

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

Der Immobilienmarkt innerhalb der Hansestadt Stade und den angrenzenden Städten und Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte Konsolidierung des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Ruhige Wohnlage

negativ:

- Eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zur Garage (KG)
- Energetischer Zustand des Gebäudes

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,05** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Einschätzung die positiven Einflussfaktoren (u. a. Marktlage) stärker einzuschätzen sind, die negativen Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die positiven Faktoren geprägt wird.

¹⁷ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

¹⁸ Wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	229.740 EUR
x Sachwertfaktor	1,05
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	241.227 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 241.227 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

- Im Bereich des Kellergeschosses sind im Innenbereich der Außenwände teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf eine nicht ausreichende oder defekte Abdichtung im Außenbereich hindeuten. Hier sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
- Im Erdgeschoss sind im Bereich einer Außenwand noch Folgeerscheinungen einer Durchfeuchtung (Wassereintritt des darüberliegenden Bereichs im Dachgeschoss) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **10.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	241.227 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Aufwendungen für die Unterhaltungsrückstände	-10.000 EUR
= Sachwert gerundet	231.227 EUR 231.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 231.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (833 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 240 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1969) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.114 EUR/m² Wohnfläche.¹⁹ Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Baujahr (wertrelevant)	1985
Bodenrichtwertniveau	110 EUR/m ²	Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²		

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

Wohnfläche (150 m²) 0,97 Grundstücksgröße (532 m²) 0,92

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender (indirekter) Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.114 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,97
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,92
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.886 EUR/m ²
x	Wohnfläche	150 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	282.980 EUR
x	Marktanpassung ²⁰	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	268.831 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Aufwendungen für die Unterhaltungsrückstände	-10.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	258.831 EUR 258.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 258.000 EUR und liegt rund 17.000 EUR (± 11 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (231.000 EUR).

Abweichungen dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind nicht ungewöhnlich. Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption (Art / Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

¹⁹ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

²⁰ Eine zusätzliche Marktanpassung ist im vorliegenden Bewertungsfall für den Umstand erforderlich, dass die Untergrenze der Spanne für die Ableitung des Vergleichsfaktors auf das Baujahr 1975 begrenzt ist, das bewertungsrelevante Baujahr im vorliegenden Fall jedoch 1969 ist.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag nicht genutzt (Leerstand)..

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins wurde für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung, etc. kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ (Kategorie F - G, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²¹

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

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade vom 15.12.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²¹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände wurden unter den besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage - gelegen in der Straße „Ginsterweg“ 3 in 21680 Stade, zum Wertermittlungstichtag 13. Januar 2026 mit rund

231.000 EUR

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 1	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
-------------------	------------------------------------	--------------

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

Agathenburg/Hamburg, den 30. März 2026



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