



Wertermittlung nach ImmoWertV

Ermittlung des Sachwerts nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

MUSTERDOKUMENT — OBJEKT, DATEN UND WERTE SIND FIKTIV

Reihenmittelhaus Musterweg 12

Musterweg 12, 21682 Stade

ERMITTELTHER WERT

260.000 €

rd. 2.320 € je m² · Stichtag 12.08.2026

Auftraggeber

Mustermann

Bearbeiter

Paul Blumenstein

Bewertungsstichtag

12.08.2026

Berichtsdatum

26.09.2026

Diese Wertermittlung ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB. Sie beruht auf den im Bericht genannten Angaben und einer Ortsbesichtigung; eine Einsicht in Grundbuch, Baulasten- und Altlastenverzeichnis war nicht Gegenstand.

INHALT

2 Bewertungsobjekt

3 Bewertungsgrundlagen

4 Verwendete Bewertungsparameter

5 Sachwertverfahren

6 Verfahrensvergleich

7 Ergebnis

8 Plausibilität und Hinweise

9 Abschluss

2. BEWERTUNGSOBJEKT

Objektart	Reihenmittelhaus
Anschrift	Musterweg 12, 21682 Stade
Landkreis	Stade
Bundesland	Niedersachsen
Grundstücksfläche	212 m ²
Wohnfläche	112 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	186 m ²
Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre (rechnerisch ermittelt)
Eigentümer	Mustermann
Grundstückszuordnung	Stade, Bodenrichtwertzone Muster

3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Bewertungsstichtag	12.08.2026
Bewertungsjahr	2026
Rechtsstand	ImmoWertV in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung
Ortsbesichtigung	12.08.2026, 10:30 Uhr
Maßgebliches Bewertungsverfahren	Sachwertverfahren
Gewichtung	100 %
Datenstand des Berichts	26.09.2026

4. VERWENDETE BEWERTUNGSPARAMETER

PARAMETER	WERT	QUELLE	DATENJA HR	STICHTAG	STATUS
Normalherstellungskosten	880 €/m² BGF	ImmoWertV, Anlage 4 (NHK 2010) – Reihenmittelhaus, Standardstufe 3 (mittel)	2010	—	Manuell fachlich bestätigt
Baupreisindex	184 Index	Statistisches Bundesamt (Destatis), Tabelle 61261- 0002 2. Quartal 2026, Basis 2021 = 100, umbasiert auf 2010 = 100 https://www-genesis.destatis.de	2026	01.05.2026	Manuell fachlich bestätigt
Regionalfaktor	1 Faktor	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Stade 2025	2025	—	Manuell fachlich bestätigt
Sachwertfaktor	1,18 Faktor	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Stade 2025	2025	—	Manuell fachlich bestätigt
Bodenrichtwert	295 €/m²	BORIS.NI – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei https://boris.niedersachsen.de	2026	01.01.2026	Manuell fachlich bestätigt
Umrechnungskoeffizient Boden	1 Faktor	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Stade 2025	2025	—	Manuell fachlich bestätigt
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	ImmoWertV, Anlage 1	—	—	Manuell fachlich bestätigt

— bedeutet: Keine Angabe im Datenbestand vorhanden.

5. SACHWERTVERFAHREN

Ergebnis: **260.338,21 €** 2.324,45 € je m²

RECHENSCHRITTE

Normalherstellungskosten

880 €/m² BGF (Basis 2010)

Angepasste Herstellungskosten je m ²	1.619,20 €
880 × 184,00 / 100	

Herstellungskosten gesamt	301.171,20 €
1.619 €/m ² × 186 m ² BGF	

Alterswertminderung	-150.585,60 €
linear über 40 von 80 Jahren (Restnutzungsdauer 40 Jahre)	

Gebäudesachwert	150.585,60 €
-----------------	--------------

Bauliche Außenanlagen	7.500,00 €
pauschal angesetzt	

Bodenwert	62.540,00 €
212 m ² × 295 €/m ²	

Vorläufiger Sachwert	220.625,60 €
----------------------	--------------

Marktanpassung	260.338,21 €
Sachwertfaktor 1,18	

6. VERFAHRENSVERGLEICH

IM GESAMTERGEBNIS BERÜCKSICHTIGTE VERFAHREN

VERFAHREN	ERGEBNIS	GEWICHTUNG
-----------	----------	------------

Sachwertverfahren	260.338,21 €	100 %
-------------------	--------------	-------

EINGESTELLTE GEWICHTUNG

Sachwertverfahren	100 %
-------------------	-------

Leitverfahren	Sachwertverfahren
---------------	-------------------

7. ERGEBNIS

ERMITTELT WERT ZUM BEWERTUNGSTAG 12.08.2026

260.000 €

rd. 2.320 € je m²

rechnerisch 260.338,21 € · Grundlage: 1 Verfahren · Sachwertverfahren

8. PLAUSIBILITÄT UND HINWEISE

Einordnung des Ergebnisses: Das Ergebnis entspricht rund 2.320 € je m² Wohnfläche. Der Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses für Reihenmittelhäuser vergleichbaren Baujahrs liegt bei rund 2.250 € je m². Die Abweichung von etwa 3 Prozent liegt innerhalb der üblichen Streuung. Die Restnutzungsdauer wurde schematisch aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter abgeleitet; ein Zuschlag für Modernisierungen wurde nicht angesetzt. Das Ergebnis wird als plausibel angesehen.

9. ABSCHLUSS

Bewertungsstichtag und Grundstückszustand beziehen sich auf den im Bericht genannten Bewertungsstichtag (§ 2 ImmoWertV). Der ermittelte Wert ist ausschließlich für diesen Zeitpunkt aussagekräftig; spätere Änderungen des Grundstückszustands oder der Marktverhältnisse sind darin nicht berücksichtigt.

Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der im Bericht genannten Objektangaben sowie öffentlich zugänglicher Marktdaten unter Anwendung des Sachwertverfahrens. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach § 6 ImmoWertV; das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Nicht durch eine benannte Quelle belegte oder vorläufige Angaben sind im Abschnitt „Verwendete Bewertungsparameter“ sowie in den Hinweisen dieses Berichts entsprechend gekennzeichnet.

Das Ergebnis stellt eine überschlägige Wertermittlung auf Grundlage des Sachwertverfahrens dar. Es handelt sich nicht um ein förmliches Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und nicht um das Gutachten einer öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten sachverständigen Person. Das Objekt wurde am 12.08.2026, 10:30 Uhr in Augenschein genommen. Die vorgelegten Unterlagen (Grundriss, Wohnflächenberechnung) wurden ausgewertet. Eine Einsicht in Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster und Bauakte sowie eine Erklärung zur Unabhängigkeit waren nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und werden mit ihr nicht abgegeben, soweit im Bericht nichts anderes vermerkt ist.

Die Aussagekraft des Ergebnisses hängt von der Vollständigkeit und Richtigkeit der zugrunde gelegten Daten ab. Für eine Verwendung, die ein förmliches Verkehrswertgutachten voraussetzt – etwa gegenüber Gerichten, Finanzbehörden oder im Rahmen einer Zwangsversteigerung –, ist die Beauftragung einer entsprechend qualifizierten sachverständigen Person erforderlich.

Stade, 26.09.2026

Paul Blumenstein
Immobilienbewertung